

КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА ГОРОДА АПАТИТЫ

УТВЕРЖДАЮ
Председатель
Контрольно-счетной палаты
города Апатиты
_____ А.Л. Лукичев
от «10» ноября 2025 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**о результатах экспертно-аналитического мероприятия
«Анализ поступления доходов от сдачи в аренду имущества, составляющего казну
муниципальных округов (за исключением земельных участков), в 2023-2024 годах»**

На основании распоряжения Председателя Контрольно-счетной палаты города Апатиты от 11.08.2025 № 12 «О проведении экспертно-аналитического мероприятия» и в соответствии с пунктом 1.9 раздела 1 Плана работы Контрольно-счетной палаты города Апатиты на 2025 год, утвержденного распоряжением Контрольно-счетной палаты города Апатиты от 27.12.2024 № 19, аудитором Контрольно-счетной палаты города Апатиты И.А.Запорожец проведено экспертно-аналитическое мероприятие «Анализ поступления доходов от сдачи в аренду имущества, составляющего казну муниципальных округов (за исключением земельных участков), в 2023-2024 годах».

Предмет мероприятия: процесс формирования средств городского бюджета, а также средств, получаемых городским бюджетом из иных источников, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Цель мероприятия: анализ поступления доходов от сдачи в аренду имущества, составляющего казну муниципальных округов (за исключением земельных участков), в 2023-2024 годах.

Объекты мероприятия (главные распорядители средств городского бюджета):

1. Комитет по управлению имуществом Администрации города Апатиты Мурманской области.

Исследуемый период: 2023-2024 годы.

Срок проведения мероприятия: с 12 августа 2025 года по 11 ноября 2025 года.

Результаты экспертно-аналитического мероприятия.

1. Анализ нормативно-правовой базы, регламентирующей поступление доходов от сдачи в аренду имущества, составляющего казну муниципального образования муниципальный округ город Апатиты с подведомственной территорией Мурманской области (далее – муниципальное образование город Апатиты с подведомственной территорией Мурманской области) (за исключением земельных участков).

Правовое регулирование процедуры сдачи зданий и помещений в аренду осуществляется в рамках норм, установленных Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ). При этом статья 608 ГК РФ наделяет правом сдачи имущества в аренду его собственника, а также лиц, уполномоченных законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Согласно пункту 3 части 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 131-ФЗ) владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального, городского округа, относится к вопросам местного значения муниципального, городского округа.

Статьей 44 Устава муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией Мурманской области (далее – Устав города Апатиты)

определены полномочия Администрации города Апатиты по владению, пользованию и распоряжению муниципальным имуществом города Апатиты в порядке, установленном Советом депутатов города Апатиты.

В соответствии с пунктом 6 части 1 статьи 33 Устава города Апатиты Советом депутатов города Апатиты утверждено Положение о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа Апатиты (решение Совета депутатов города Апатиты от 31.03.2008 № 406).

Положение о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности города Апатиты, утвержденное решением Совета депутатов города Апатиты от 31.03.2008 № 406 (далее – Положение о порядке управления и распоряжения имуществом), устанавливает порядок управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности города Апатиты, определяет полномочия органов местного самоуправления города Апатиты в сфере управления и распоряжения муниципальной собственностью города Апатиты, контроля соблюдения установленного порядка управления и распоряжения муниципальной собственностью.

В соответствии с пунктом 6 статьи 42 Устава города Апатиты принято Положение о Комитете по управлению имуществом Администрации города Апатиты Мурманской области, утвержденное решением Совета депутатов города Апатиты от 28.04.2015 № 101 (далее – Положение о КУИ).

Согласно пункту 1.1 раздела 1 Положения о КУИ Комитет по управлению имуществом Администрации города Апатиты Мурманской области (далее – Комитет) является отраслевым (функциональным) органом администрации муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией Мурманской области (далее – Администрация города Апатиты), осуществляющим управление и распоряжение имуществом, находящимся в собственности муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией Мурманской области, и входит в структуру Администрации города Апатиты.

Одной из основных задач Комитета является управление и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности города Апатиты, в порядке, установленном Советом депутатов города Апатиты.

В целях реализации данной задачи Комитет осуществляет следующие функции в пределах своей компетенции:

- осуществляет учет и ведет реестр объектов муниципальной собственности города Апатиты (пункт 3.1.2 раздела 3 Положения о КУИ);
- заключает и расторгает договоры о передаче в аренду объектов, находящихся в муниципальном нежилом фонде. Ведет реестр заключенных договоров аренды объектов муниципальной собственности города Апатиты (пункт 3.1.20 раздела 3 Положения о КУИ);
- организует проведение торгов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления муниципальным имуществом города Апатиты, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества (пункт 3.1.23 раздела 3 Положения о КУИ);
- осуществляет контроль за своевременностью и полнотой поступлений арендной платы по договорам аренды объектов муниципального нежилого фонда (пункт 3.1.24 раздела 3 Положения о КУИ);
- управляет в соответствии с муниципальными правовыми актами имуществом муниципальной казны города Апатиты, осуществляет ведение бухгалтерского учета имущества муниципальной казны города Апатиты (пункт 3.1.28 раздела 3 Положения о КУИ).

В соответствии с пунктом 2 статьи 21 Положения о порядке управления и распоряжения имуществом арендодателем муниципального имущества от имени города Апатиты выступает Комитет.

Учитывая изложенное, полномочия собственника от имени муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией Мурманской области по управлению и распоряжению имуществом в части заключения договоров аренды осуществляет Комитет.

Таким образом, Комитет реализует свои полномочия в части предоставления в аренду имущества в соответствии с Уставом города Апатиты, Положением о КУИ и Положением о порядке управления и распоряжения имуществом.

В целях установления порядка и условий предоставления в аренду объектов муниципального нежилых фонда, находящегося в собственности муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией Мурманской области и включенных в Реестр муниципального имущества города Апатиты, решением Совета депутатов города Апатиты от 25.03.2014 № 908 утверждено Положение о порядке предоставления в аренду недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией Мурманской области (далее – Положение о порядке предоставления в аренду недвижимого имущества).

Пунктом 6.9 Положения о порядке предоставления в аренду недвижимого имущества установлены основания заключения договоров аренды муниципального имущества, арендодателем которого является Комитет:

1) в случае, когда в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение торгов не требуется, за исключением предоставления муниципальной преференции – постановление администрации города Апатиты о предоставлении объектов муниципального имущества в аренду, издаваемое на основании решения Комиссии по рассмотрению заявлений;

2) при передаче объектов в аренду по результатам торгов – протокол по результатам проведенных торгов (конкурсов или аукционов);

3) в случае заключения договора аренды по результатам предоставления муниципальной преференции – постановление администрации города Апатиты о предоставлении муниципальной преференции.

Решением Апатитского городского Совета от 01.11.2001 № 524 утверждена Методика расчета арендной платы за нежилые здания (помещения), находящиеся в муниципальной собственности города Апатиты (далее также – Методика расчета арендной платы).

Целью Методики расчета арендной платы является установление экономически обоснованных ставок арендной платы при аренде объектов муниципального нежилых фонда, в том числе переданного в хозяйственное ведение муниципальных предприятий, оперативное управление муниципальных учреждений.

В соответствии с пунктом 7.2 Положения о порядке предоставления в аренду недвижимого имущества размер арендной платы за пользование объектами аренды устанавливается арендодателем исходя из величины средней балансовой стоимости одного квадратного метра муниципального нежилых фонда, утверждаемой Советом депутатов города Апатиты по представлению Главы Администрации города Апатиты, и Методики расчета арендной платы за нежилые здания (помещения), находящиеся в муниципальной собственности города Апатиты, утвержденной решением Апатитского городского Совета от 01.11.2001 № 524, или устанавливается по результатам торгов.

В соответствии с пунктом 1.3 Методики расчета арендной платы величина средней балансовой стоимости 1 кв.м муниципального нежилых фонда, применяемая для расчета арендной платы, может изменяться в случаях:

- инфляционных процессов;

- переоценки основных фондов, включая арендуемое имущество;
- доведение размеров ставок арендной платы за пользование муниципальным нежилым фондом до уровня, сложившегося на рынке недвижимости.

Контрольно-счетная палата города Апатиты отмечает, что решением Совета депутатов города Апатиты от 26.08.2014 № 987 утверждены значения величины средней балансовой стоимости 1 кв.м муниципального нежилого фонда города Апатиты для расчета арендной платы за его использование с 01.01.2015. С указанной даты величина средней балансовой стоимости 1 кв.м муниципального нежилого фонда города Апатиты для расчета арендной платы за его использование не корректировалась, иные акты, регулирующие расчет арендной платы за пользование муниципальным имуществом, не принимались.

Методика расчета арендной платы за нежилые здания (помещения), находящиеся в муниципальной собственности города Апатиты, утвержденная решением Совета депутатов города Апатиты от 01.11.2001 № 524, не пересматривалась.

Учитывая изложенное, не в полной мере обеспечивается укрепление доходной части городского бюджета за счет собственных источников, одним из которых является доход от использования имущества, находящегося в муниципальной собственности, в частности, от сдачи в аренду объектов муниципального нежилого фонда города Апатиты, что оказывает непосредственное влияние на обеспечение сбалансированности бюджета города Апатиты.

Контрольно-счетная палата города Апатиты обращает внимание на необходимость внесения изменений в пункт 7.2 Положения о порядке предоставления в аренду недвижимого имущества в соответствии с изменениями, внесенными в Устав муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией Мурманской области, с принятием решения Совета депутатов города Апатиты от 29.10.2024 № 15 «Об избрании Главы муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией Мурманской области».

2. Анализ обоснованности, своевременности, полноты поступлений доходов от сдачи в аренду имущества, составляющего казну муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией Мурманской области (за исключением земельных участков), в 2023-2024 годах.

Доходы от сдачи в аренду имущества, составляющего казну муниципальных округов (за исключением земельных участков), формируются в соответствии с методикой прогнозирования поступлений доходов городского бюджета, администрируемых Комитетом по управлению имуществом Администрации города Апатиты Мурманской области, утвержденной распоряжением Комитета по управлению имуществом Администрации города Апатиты Мурманской области от 04.08.2022 № 54 (с изменениями).

Постановлением Администрации города Апатиты от 08.11.2021 № 902 (с изменениями) утвержден перечень главных администраторов доходов городского бюджета, порядка и сроков внесения изменений в перечень главных администраторов доходов городского бюджета. В соответствии с постановлением Администрации города Апатиты от 08.11.2021 № 902 главным администратором доходов от сдачи в аренду имущества, составляющего казну муниципальных округов (за исключением земельных участков), является Комитет по управлению имуществом Администрации города Апатиты Мурманской области.

Статьей 62 Бюджетного кодекса Российской Федерации (далее – БК РФ) установлено, что неналоговые доходы местных бюджетов формируются, в том числе за счет доходов от использования имущества, находящегося в муниципальной собственности, за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных

учреждений, а также имущества муниципальных унитарных предприятий, в том числе казенных, - по нормативу 100 процентов.

Распоряжениями Комитета по управлению имуществом Администрации города Апатиты Мурманской области от 30.12.2022 № 127 и от 18.12.2023 № 143 «О наделении полномочий администратора доходов городского бюджета» Комитет по управлению имуществом Администрации города Апатиты Мурманской области наделен полномочиями администратора доходов городского бюджета в 2023 и 2024 годах соответственно.

В соответствии с пунктом 2 статьи 160.1 БК РФ к полномочиям администратора доходов бюджета относится начисление, учет и контроль за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью осуществления платежей в бюджет, пеней и штрафов по ним.

2.1. Согласно отчету об исполнении бюджета (ф. 0503127) по КБК «Доходы от сдачи в аренду имущества, составляющего государственную (муниципальную) казну (за исключением земельных участков)» на 2023 год утверждены бюджетные назначения в сумме 31 803,5 тыс. рублей, на 2024 год - 32 287,9 тыс. рублей.

Поступления в бюджет города Апатиты средств от арендной платы за 2023-2024 годы характеризуются следующими показателями, представленными в Таблице № 1.

Таблица № 1, тыс. рублей

Период	Утвержденные бюджетные назначения	Исполнение	Отклонение исполнения от утвержденных бюджетных назначений (гр.3 – гр.2)	% исполнения (гр. 3 / гр.2)
1	2	3	4	5
2023	31 803,5	31 990,8	187,4	100,6
2024	32 287,9	35 196,3	2 908,4	109,0

Анализ поступлений от сдачи в аренду муниципального имущества в бюджет города за проверяемый период показывает динамику повышения объемов поступлений на 10,0 % в 2024 году в сравнении с 2023 годом.

Как представлено в Таблице № 1 исполнение доходов от сдачи в аренду муниципального имущества в 2024 году превышает утвержденные бюджетные назначения на 2 908,47 тыс. рублей.

В соответствии с пояснениями Комитета (письмо от 01.10.2025 № 6784-12/18/25) по состоянию на 01.10.2024 в Комитет поступило 10 заявлений о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого муниципального имущества в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Суммы дохода, ожидаемые к поступлению в качестве арендных платежей, были откорректированы путем исключения из прогноза доходов за октябрь-декабрь 2024 года.

Однако 2 договора не были заключены, а остальные договоры были заключены после 01.10.2024. Арендные платежи продолжили поступать в рамках действующих договоров аренды. Кроме того, в 2024 году платежи по отдельным договорам аренды были внесены арендаторами ранее наступления срока оплаты, следовательно, Комитетом был получен доход выше ожидаемой (начисленной) суммы.¹

Таким образом, Комитетом своевременно не уточнен плановый объем доходов городского бюджета на 2024 год от сдачи в аренду муниципального имущества, что могло

¹ Согласно пояснениям Комитета (письмо от 01.10.2025 № 6784-12/18/25)

привести к недостоверному размеру бюджетного дефицита, неэффективному внесению корректировок в доходную и расходную части городского бюджета.

2.2. Согласно части 7 статьи 64 Федерального закона № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти» органы местного самоуправления ведут реестры муниципального имущества в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

В проверяемом периоде указанные правоотношения регулировались пунктом 5 статьи 51 Федерального закона № 131-ФЗ.

Порядок ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества установлен приказом Минфина России от 10.10.2023 № 163н «Об утверждении Порядка ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества» (далее – Порядок ведения реестров).

В соответствии с частью 2 Порядка ведения реестров объектами учета в реестре муниципального имущества являются в частности недвижимые вещи (земельный участок или прочно связанный с землей объект, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно, в том числе здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, а также жилые и нежилые помещения, машино-места и подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания либо иное имущество, отнесенное законом к недвижимым вещам).

Согласно представленной Комитетом выписке из реестра муниципальной собственности города Апатиты по состоянию на 18.08.2025 числится 110 объектов недвижимого имущества, предоставляемых в аренду.

2.3. В соответствии с пунктом 1.3 Положения о порядке предоставления в аренду недвижимого имущества арендодателем объектов муниципального нежилого фонда в отношении объектов аренды, находящихся в составе муниципальной казны, является Комитет.

Пунктами 3.2, 3.3 Положения о порядке предоставления в аренду недвижимого имущества определены способы предоставления в аренду муниципального имущества путем заключения договоров аренды:

- по результатам проведения конкурса или аукциона;
- без проведения торгов.

При рассмотрении представленных договоров установлено, что договоры аренды недвижимого имущества в 2023-2024 годах заключались по результатам проведения торгов и без проведения торгов (Таблица № 2). Также представлен договор аренды движимого имущества без проведения торгов путем предоставления муниципальной преференции.

Таблица № 2

Основание	Количество договоров, действовавших в проверяемом периоде
Заключение договоров аренды недвижимого имущества по результатам проведения торгов	76
Заключение договоров аренды недвижимого имущества без проведения торгов	165
Заключение договора аренды движимого имущества без проведения торгов путем предоставления муниципальной преференции	1
Всего	242

2.4. В Комитете учет договоров аренды муниципального имущества, начислений и поступивших платежей по договорам аренды ведется с применением программного комплекса «Собственность – СМАРТ».

В ходе проведенного выборочного анализа выявлены расхождения между данными о начисленной арендной плате, представленными Комитетом для проведения экспертно-аналитического мероприятия, и условиями представленных договоров (Таблица № 3).

Таблица № 3

№ п/п	Реквизиты договора	Начисленная арендная плата согласно данным, представленным Комитетом		Сумма арендной платы согласно представленным договорам	
		2023	2024	2023	2024
1	01/07-20 от 14.07.2020	25 051,96	51 763,86	25 052,0	77 187,1
2	1/2022 от 14.11.2022	0,00	139 932,00	139 932,00	139 932,00
3	1/2023 от 10.04.2023	144 984,72	199 978,92	144 984,72	199 978,92
4	13/2 от 01.01.2016	17 488,80	17 488,80	6 246,00	6 246,00
5	2 от 01.01.2007	4 593 080,35	4 902 327,53	943 621,20	943 621,20
6	361/3 от 01.01.2016	0,00	364 224,30	118 126,80	118 126,80
7	59 от 01.01.2016	266 880,00	266 880,00	266 880,00	266 880,00
8	60 от 01.01.2016	472 044,00	472 044,00	472 044,00	472 044,00
9	ОН-150 от 20.10.2021	24 960,00	13 486,45	24 960,00	13 486,45
10	АГ-028 от 02.10.2020	193,39	0,00	1 143,66	0,00
11	АГ-030 от 06.06.2022	34 057,20	36 909,11	34 057,20	25 909,11
12	АГ-031 от 14.06.2022	119 628,96	119 628,96	119 628,96	119 628,96
13	АГ-032 от 01.09.2022	72 576,00	72 576,00	72 576,00	72 576,00
14	АГ-033 от 02.05.2023	49 069,98	43 308,72	49 069,98	47 083,34
15	АГ-034 от 02.05.2023	46 061,28	51 836,03	46 061,28	54 639,49
16	АГ-035 от 02.05.2023	219 019,20	265 128,51	219 019,20	266 015,23
17	АГ-036 от 02.05.2023	199 874,22	275 402,73	227 506,60	275 402,73
18	АГ-037 от 02.05.2023	231 417,17	280 136,57	231 417,17	281 073,48
19	АГ-038/1 от 02.02.2024	0,00	64 016,69	0,00	64 016,69
20	АГ-039/1 от 20.08.2024	0,00	48 467,86	0,00	48 467,86
21	АН-135 от 25.07.2017	9 216,00	9 216,00	9 216,00	9 216,00
22	АН-180 от 14.09.2018	616 690,80	171 303,00	616 690,80	171 303,00
23	АН-204 от 15.04.2019	47 242,67	0,00	76 286,45	0,00
24	АН-207 от 28.06.2019	194 603,22	0,00	80 656,10	0,00

В результате проведенного выборочного анализа поступившей арендной платы также установлено несоответствие фактически поступившей арендной платы данным, представленным Комитетом.

По договору аренды тепловой сети, находящейся в муниципальной собственности, от 14.11.2022 № 1/2022 размер начисленной арендной платы за 2023 год составляет 139 932,00 рублей.

В соответствии с платежными поручениями от 20.01.2023 № 24, от 17.02.2023 № 222, от 17.03.2023 № 238, от 19.04.2023 № 429, от 19.05.2023 № 566, от 20.06.2023 № 572, от 19.07.2023 № 908, от 18.08.2023 № 1042, от 20.09.2023 № 1168, от 20.10.2023 № 1341, от 15.11.2023 № 1504, от 20.12.2023 № 1605 произведена оплата по договору аренды тепловой сети, находящейся в муниципальной собственности, от 14.11.2022 №1/2022 на общую сумму 139 932,00 рублей.

В представленных Комитетом данных оплата по договору аренды тепловой сети, находящейся в муниципальной собственности, от 14.11.2022 № 1/2022 в 2023 году не

поступала.

Таким образом, провести достоверный анализ начисленной и поступившей арендной платы за 2023-2024 годы на основе данных, представленных Комитетом для проведения экспертно-аналитического мероприятия, не представляется возможным.

2.5. Комитетом представлено 242 договора аренды, действовавших в 2023-2024 года, в том числе заключенных в 2023 году – 67 договоров, в 2024 году – 53 договора.

Согласно представленным договорам аренды по состоянию на 31.12.2023 числятся 162 действующих договора аренды, по состоянию на 31.12.2024 – 146 действующих договоров аренды.

В отчете Комитета по управлению имуществом Администрации города Апатиты Мурманской области о результатах своей деятельности за 2023 год, утвержденного решением Совета депутатов города Апатиты от 28.05.2024 № 759, указано, что по состоянию на 31.12.2023 в Комитете учитывается 203 действующих договора аренды недвижимого имущества, заключено 68 договоров аренды недвижимого имущества.

В отчете Комитета по управлению имуществом Администрации города Апатиты Мурманской области о результатах своей деятельности за 2024 год, утвержденного решением Совета депутатов города Апатиты от 29.04.2025 № 129 указано, что по состоянию на 31.12.2024 в Комитете учитывается 152 действующих договора аренды недвижимого имущества, заключено 54 договоров аренды недвижимого имущества, расторгнуто 63.

Количество договоров аренды, указанное в отчете Комитета по управлению имуществом Администрации города Апатиты Мурманской области о результатах своей деятельности за 2023 и 2024 годы, не соответствует количеству представленных договоров для проведения настоящего мероприятия, действовавших на 31.12.2023, 31.12.2024.

2.6. В соответствии с частью 2 статьи 609 ГК РФ договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

Частью 1 статьи 610 ГК РФ определено, что договор аренды заключается на срок, определенный договором.

В соответствии с требованиями части 2 статьи 651 ГК РФ договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Государственная регистрация аренды недвижимого имущества в соответствии с частью 1 статьи 51 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» осуществляется посредством государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества. С заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества.

По договору аренды от 20.03.2023 № ОН-197, заключенному Комитетом на срок более 1 года, отсутствуют сведения о государственной регистрации. В случае отсутствия государственной регистрации данный договор в соответствии частью 2 статьи 651 ГК РФ не считается заключенным.

Кроме того, в 51 случаях проверить регистрацию договоров не представляется возможным в связи с окончанием договора аренды по состоянию на дату начала проведения экспертно-аналитического мероприятия.

В 48 случаях проверить регистрацию соглашений не представляется возможным в связи с окончанием договора аренды по состоянию на дату начала проведения экспертно-аналитического мероприятия.

2.7. Для проведения экспертно-аналитического мероприятия представлен договор аренды недвижимого имущества (нежилого помещения, здания, сооружения), заключаемый по результатам проведения торгов (аукционов) от 11.05.2021 № АН-239.

К договору от 11.05.2021 № АН-239 представлен акт прием-передачи недвижимого

имущества (из аренды) от 19.02.2022, в котором арендатор подписал данный акт 03.04.2023, что свидетельствует о непринятии Комитетом мер по своевременному возврату имущества в связи с прекращением договора аренды, заключенного по результатам проведения торгов.

2.8. Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) установлен порядок заключения договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества – в установленных законом случаях договор аренды такого имущества может быть заключен только по результатам торгов (конкурсов или аукционов), кроме случаев, когда его заключение допускается без проведения торгов (конкурсов или аукционов).

Договор аренды недвижимости по общему правилу может прекратить свое действие по одному из оснований, которые прекращают обязательства в гражданском праве. Такие основания могут быть предусмотрены законом, иными правовыми актами или самим договором (п. 1 ст. 407, п. 3 ст. 420 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 6.3.1 договор аренды от 04.05.2023 № АН-275 прекращает свое действие по истечении срока его действия, то есть 03.04.2024. Документов, подтверждающих факт прекращения договора аренды от 04.05.2023 № АН-275 03.04.2024, не представлено, как и сведений о направлении арендатором уведомления в соответствии с пунктом 3.4.13 договора.

Согласно пункту 1 статьи 621 ГК РФ арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок, если иное не предусмотрено законом или договором аренды.

По смыслу пункта 1 статьи 621 ГК РФ арендатор государственного или муниципального имущества также обладает данным правом. Вместе с тем в соответствии с указанной нормой законом или договором может быть определено иное.

В силу статьи 422 ГК РФ договор аренды государственного или муниципального имущества может быть возобновлен на неопределенный срок в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 621 ГК РФ, если этот договор заключен до вступления в силу закона, требующего обязательного проведения торгов для заключения договора аренды.

Федеральным законом от 30.06.2008 № 108-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» текст Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» дополнен статьей 17.1, согласно которой заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

Таким образом, заключение договоров аренды государственного или муниципального имущества на новый срок без проведения торгов осуществляется с соблюдением условий, закрепленных в статье 17.1 Закона о защите конкуренции. Частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции предусмотрена возможность заключить договор аренды государственного или муниципального имущества, ранее заключенный на торгах или без их проведения в соответствии с законодательством РФ, по истечении его действия на новый срок без проведения торгов. Для этого должны быть соблюдены следующие условия:

1) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;

2) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

Согласно статье 614 ГК РФ размер арендной платы является существенным условием договора и без его согласования договор считается незаключенным.

В соответствии со статьей 10 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» договор на проведение оценки должен содержать, в том числе дату определения стоимости объекта оценки.

Комитетом заключен договор от 07.11.2024 № ОН-253 со сроком действия с 07.11.2024 по 06.11.2027 (включительно) на основании:

- пункта 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

- протокола заседания комиссии от 29.08.2024 № 13;

- договор аренды недвижимого имущества от 04.05.2023 № АН-275.

Соглашением от 12.02.2025 к договору от 07.11.2024 № ОН-253 в пункт 2.2 внесены изменения, в которых срок договора установлен с распространением действия на правоотношения, возникшие с 04.04.2024.

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 4.2 Постановления Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 № 13 «О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» для заключения договора аренды на новый срок без проведения торгов стороны должны достичь соглашения о новых условиях договора о сроке и арендной плате с соблюдением положений части 9 статьи 17.1 Закона о конкуренции.

По смыслу части 10 статьи 17.1 Закона о конкуренции, если до истечения срока аренды арендодатель не уведомил арендатора о принятии им в установленном порядке решения, предусматривающего, что арендуемое имущество не будет передаваться в аренду по истечении срока договора, при отсутствии иных возражений с его стороны арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, вправе продолжать пользоваться арендованным имуществом. В этом случае договор аренды в силу пункта 2 статьи 621 ГК РФ считается возобновленным на прежних условиях вплоть до заключения договора аренды на новый срок. Однако при этом условие договора аренды, заключенного на новый срок в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона о конкуренции без проведения торгов, об арендной плате (пункт 1 части 9 данной статьи) подлежит применению к отношениям сторон, существовавшим с момента истечения срока первоначального договора аренды и до момента заключения договора аренды на новый срок.

Таким образом, порядок заключения договора на новый срок соблюден.

2.9. Постановлением Администрации города Апатиты от 09.11.2016 № 1471 (с изменениями) утверждены:

- Типовой договор аренды недвижимого имущества (нежилого помещения, здания, сооружения), заключаемый без проведения торгов;

- Типовой договор аренды недвижимого имущества (нежилого помещения, здания, сооружения), заключаемый по результатам проведения торгов (аукционов).

В соответствии с пунктом 4.9 Типового договора аренды недвижимого имущества (нежилого помещения, здания, сооружения), заключаемого без проведения торгов, Типового договора аренды недвижимого имущества (нежилого помещения, здания, сооружения), заключаемого по результатам проведения торгов (аукционов), Арендатор обязан внести арендную плату за Объект, а также за фактическое пользование частью земельного участка за все время просрочки в случаях: несвоевременного принятия Объекта и невозврата арендуемого Объекта в установленный срок.

В соответствии с пунктом 6.3.1 Типового договора аренды недвижимого

имущества (нежилого помещения, здания, сооружения), заключаемого без проведения торгов, Типового договора аренды недвижимого имущества (нежилого помещения, здания, сооружения), заключаемого по результатам проведения торгов (аукционов), договор прекращается по истечению срока его действия. В случае, если Объект Арендатором своевременно не освобожден, за все время использования Арендатором Объекта сверх действия договора аренды продолжает начисляться арендная плата.

В ходе проведенного выборочного анализа установлено, что арендаторами своевременно по истечении сроков действия договоров не были возвращены объекты из аренды (Таблица № 4).

Таблица № 4

№ п/п	Договор	Срок действия договора	Дата фактического возврата имущества из аренды
1	Договор аренды недвижимого имущества (нежилого помещения, здания, сооружения), заключаемый по результатам проведения торгов (аукционов) от 02.10.2020 № АГ-028	с 02.10.2020 по 01.09.2021	05.05.2023
2	Договор аренды недвижимого имущества (нежилого помещения, здания, сооружения), заключаемый по результатам проведения торгов (аукционов) от 14.06.2022 № АГ-031	с 14.06.2022 по 13.05.2023	16.04.2025
3	Договор аренды недвижимого имущества (нежилого помещения, здания, сооружения), заключаемый по результатам проведения торгов (аукционов) от 06.06.2022 № АГ-030	с 06.06.2022 по 05.05.2023	04.10.2024
4	Договор аренды недвижимого имущества (нежилого помещения, здания, сооружения), заключаемый по результатам проведения торгов (аукционов) от 17.10.2023 № АН-286	с 08.09.2023 по 07.08.2024	17.10.2024
5	Договор аренды недвижимого имущества (нежилого помещения, здания, сооружения), заключаемый по результатам проведения торгов (аукционов) от 15.09.2023 № АН-287	с 15.09.2023 по 14.08.2024	22.09.2024

Арендная плата за период просрочки продолжала начисляться в размерах, установленных договорами.

В случае своевременного освобождения помещения и заключения договора аренды на новый срок с данным или новым арендатором стороны могли достичь соглашения о новых условиях по размеру арендной платы, что увеличило доход от поступлений арендных платежей в городской бюджет.

Таким образом, Комитетом не предпринимались меры по своевременному возврату имущества в связи с окончанием сроков действия договоров и по дальнейшему вовлечению данного имущества в хозяйственный оборот в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

2.10. Для проведения экспертно-аналитического мероприятия представлены договоры аренды, действующие длительный период времени.

Договор от 21.12.2002 № 59 действует с 21.12.2002. Дополнительным соглашением от 11.11.2014 к договору от 21.12.2002 № 59, заключенным Комитетом с Обществом с ограниченной ответственностью «СК», установлен размер арендной платы согласно расчету арендной платы. Расчетом годовой арендной платы за объект (нежилое помещение, здание, сооружение) на 2015 год (с 01.01.2015) установлена арендная плата в месяц – 22 240,0 руб., в год – 266 880,00 руб. С 2015 года размер арендной платы не изменялся.

Согласно пункту 4.7 соглашения о внесении изменений от 11.11.2014 в договор от 21.12.2002 № 59 размер арендной платы пересматривается арендодателем в одностороннем порядке в случае принятия органом местного самоуправления соответствующего акта об изменении ставок арендной платы, изменения формулы

расчета, цели использования арендуемого объекта и в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, законодательством Мурманской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления города Апатиты с подведомственной территорией.

Индекс потребительских цен (ИПЦ) на товары и услуги в Мурманской области за 2016-2024 годы² приведен в Таблице № 5.

Таблица № 5

Год	ИПЦ, %
2016	105,61
2017	103,11
2018	104,43
2019	103,48
2020	104,09
2021	107,17
2022	115,27
2023	107,94
2024	108,15
Всего за период	176,64

Таким образом, потребительские цены на товары и услуги в Мурманской области за период с 01.01.2016 по 31.12.2024 выросли на 76,64 %, в свою очередь размер арендной платы с 2015 года не изменялся.

На федеральном уровне предусмотрено включение условия о проведении ежегодной индексации арендной платы путем изменения размера арендной платы в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период в Типовые условия договоров аренды в отношении находящихся в федеральной собственности нежилых помещений, зданий, строений, сооружений, закрепленных за федеральным государственным учреждением, федеральным государственным унитарным предприятием, а также находящихся в казне Российской Федерации (Приказ Минфина России от 28.03.2023 № 33н).

Контрольно-счетная палата города Апатиты предлагает Комитету рассмотреть вопрос о внесении в форму Типового договора аренды недвижимого имущества условия о проведении ежегодной индексации арендной платы на размер уровня инфляции.

Таким образом, доход от сдачи в аренду имущества, составляющего казну муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией Мурманской области (за исключением земельных участков), в 2023 году составил 31 990,8 тыс. рублей, в 2024 году – 35 196,3 тыс. рублей.

3. Анализ задолженности по платежам от сдачи в аренду имущества, составляющего казну муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией Мурманской области (за исключением земельных участков), в 2023-2024 годах.

3.1. Требования по ведению бюджетного учета доходов установлены пунктами 197-201 Инструкции № 157н³ и пунктами 77, 78 Инструкции № 162н⁴.

² Данные, размещенные на официальном сайте Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Мурманской области <https://51.rosstat.gov.ru/>.

³ Приказ Минфина России от 01.12.2010 № 157н «Об утверждении Единого плана счетов бухгалтерского учета для органов государственной власти (государственных органов), органов местного самоуправления, органов управления государственными внебюджетными фондами, государственных академий наук, государственных (муниципальных) учреждений и Инструкции по его применению» (далее – Инструкция №157н).

Данные о состоянии расчетов по дебиторской и кредиторской задолженности субъекта бюджетной отчетности в разрезе видов расчетов отражаются в форме бухгалтерской отчетности Комитета по управлению имуществом Администрации города Апатиты «Сведения по дебиторской и кредиторской задолженности» (ф. 0503169).

В соответствии с пунктом 200 Инструкции № 157н аналитический учет расчетов по поступлениям ведется в Карточке учета средств и расчетов и (или) в Журнале операций расчетов с дебиторами по доходам.

Комитетом в нарушение пункта 200 Инструкции № 157н (в редакции, действовавшей в проверяемом периоде) не ведется аналитический учет расчетов по поступлениям в разрезе видов доходов (поступлений) по плательщикам (группам плательщиков) и соответствующим им суммам расчетов в Карточке учета средств и расчетов и (или) в Журнале операций расчетов с дебиторами по доходам.

3.2. Согласно данным формы бухгалтерской отчетности Комитета по управлению имуществом Администрации города Апатиты «Сведения по дебиторской и кредиторской задолженности» (ф. 0503169) общая сумма задолженности по арендным платежам составила: на 01.01.2023 – 16 661,6 тыс. рублей, на 01.01.2024 – 8 750,5 тыс. рублей, на 01.01.2025 – 9 681,0 тыс. рублей (Таблица № 6).

Таблица № 6, тыс. руб.

Период	Сумма задолженности, тыс. руб.					
	на начало года		изменение задолженности		на конец отчетного периода	
	всего	в том числе просроченная	увеличение	уменьшение	всего	в том числе просроченная
			всего	всего		
2023	16 661,6	11 745,2	45 089,8	53 001,0	8 750,5	1 358,4
2024	8 750,5	1 358,4	46 235,8	45 305,4	9 681,0	628,1

В 2023 году наблюдается значительное снижение дебиторской задолженности (на 47,5 %), в том числе просроченной дебиторской задолженности (на 88,4 %). Одной из причин снижения просроченной дебиторской задолженности в форме бухгалтерской отчетности «Сведения по дебиторской и кредиторской задолженности» (ф. 0503169) является отражение на забалансовых счетах.

В 2024 году наблюдался рост дебиторской задолженности на 10,6 % при одновременном сокращении просроченной дебиторской задолженности на 53,4 %.

Основной причиной роста задолженности по арендным платежам от использования муниципального недвижимого имущества является несоблюдение арендаторами условий договора в части своевременности оплаты.

3.2.1. В соответствии с актом об отнесении дебиторской задолженности с признаками безнадежной к взысканию на забалансовый счет 04 «Сомнительная задолженность» от 20.12.2023 (далее – Акт от 20.12.2023) задолженность (сумма основного долга) по состоянию на 01.12.2023 по доходам от сдачи в аренду имущества, составляющего казну муниципальных округов (за исключением земельных участков) в размере 21 504,4 тыс. рублей отнесена на вышеуказанный счет по итогам проведенной инвентаризации дебиторской задолженности. В основании указано, что срок внесения арендной платы за октябрь 2023 до 20.11.2023, дебиторская задолженность, отраженная в оборотно-сальдовой ведомости по состоянию на 01.12.2023, имеет признаки безнадежной к взысканию.

В соответствии с актом об отнесении дебиторской задолженности с признаками безнадежной к взысканию на забалансовый счет 04 «Сомнительная задолженность» от 25.12.2024 (далее – Акт от 25.12.2024) задолженность (сумма основного долга) по состоянию на 01.12.2024 по доходам от сдачи в аренду имущества, составляющего казну муниципальных округов (за исключением земельных участков) в размере 12 250,0 тыс.

⁴ Приказ Минфина России от 06.12.2010 № 162н «Об утверждении Плана счетов бюджетного учета и Инструкции по его применению» (далее – Инструкция № 162н).

рублей отнесена на вышеуказанный счет по итогам проведенной инвентаризации дебиторской задолженности. В основании указано, что срок внесения арендной платы за октябрь 2024 до 20.11.2024, дебиторская задолженность, отраженная в оборотно-сальдовой ведомости по состоянию на 01.12.2024, имеет признаки безнадежной к взысканию.

В соответствии с пунктом 1 статьи 9 Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» каждый факт хозяйственной жизни подлежит оформлению первичным учетным документом.

Формы первичных учетных документов определяет руководитель экономического субъекта по представлению должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета (пункт 4 статьи 9 Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»).

Распоряжением Комитета по управлению имуществом Администрации города Апатиты от 15.07.2016 № 74 утвержден Порядок принятия решений о признании безнадежной к взысканию задолженности по платежам городской бюджет, администрируемым Комитетом по управлению имуществом Администрации города Апатиты Мурманской области (далее – Порядок принятия решений о признании безнадежной к взысканию задолженности).

В правом верхнем углу Актов от 20.12.2023, от 25.12.2024 указано, что форма данных актов является Приложением № 2 к распоряжению Комитета по управлению имуществом Администрации города Апатиты Мурманской области от 15.07.2016 № 74.

Приложением № 2 к вышеуказанному распоряжению Комитета утверждена форма «АКТ о признании безнадежной к взысканию задолженности по платежам».

Кроме того, Порядок принятия решений о признании безнадежной к взысканию задолженности не регламентирует отнесение дебиторской задолженности с признаками безнадежной к взысканию на забалансовый счет 04 «Сомнительная задолженность».

Распоряжением Комитета по управлению имуществом Администрации города Апатиты Мурманской области от 11.09.2019 № 81 (с изменениями) утверждена Учетная политика Комитета по управлению имуществом Администрации города Апатиты Мурманской области для целей бюджетного учета (далее – Учетная политика Комитета для целей бюджетного учета).

Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 15.04.2021 № 61н «Об утверждении унифицированных форм электронных документов бухгалтерского учета, применяемых при ведении бюджетного учета, бухгалтерского учета государственных (муниципальных) учреждений, и Методических указаний по их формированию и применению» (далее – Приказ № 61н) утверждены унифицированные формы электронных первичных учетных документов, применяемых при ведении бюджетного учета, бухгалтерского учета государственных (муниципальных) учреждений (класса 05 "Унифицированная система бухгалтерской финансовой, учетной и отчетной документации сектора государственного управления" ОКУД), среди которых форма 0510436 «Акт о признании безнадежной к взысканию задолженности по доходам» и форма 0510445 «Решение о признании (восстановлении) сомнительной задолженности по доходам».

Пунктом 6 Приказа № 61н установлено, что данный приказ применяется при ведении бюджетного учета, бухгалтерского учета государственных (муниципальных) учреждений с 1 января 2023 года либо до указанного срока в случаях, предусмотренных учетной политикой субъекта учета (единой учетной политикой при централизации учета).

В Учетную политику Комитета для целей бюджетного учета не внесены изменения, учитывающие требования Приказа № 61н.

Таким образом, в нарушение пункта 4 статьи 9 Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» акты об отнесении дебиторской задолженности с признаками безнадежной к взысканию на забалансовый счет 04 «Сомнительная

задолженность от 20.12.2023, от 25.12.2024 оформлены в отсутствие установленной формы.

3.2.2. Распоряжением Комитета по управлению имуществом Администрации города Апатиты от 14.08.2024 № 91 «О внесении изменений в Порядок принятия решений о признании безнадежной к взысканию задолженности по платежам городской бюджет» установлены случаи, когда задолженность по платежам признается безнадежной к взысканию:

1) смерть физического лица – плательщика платежей в бюджет или объявления его умершим в порядке, установленном гражданским процессуальным законодательством Российской Федерации;

2) завершение процедуры банкротства гражданина, индивидуального предпринимателя в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» – в части задолженности по платежам в бюджет, от исполнения обязанности по уплате которой он освобожден в соответствии с указанным Федеральным законом;

3) ликвидация организации – плательщика платежей в бюджет в части задолженности по платежам в бюджет, не погашенной по причине недостаточности имущества организации и (или) невозможности ее погашения учредителями (участниками) указанной организации в пределах и порядке, которые установлены законодательством Российской Федерации;

4) применение актов об амнистии или помилования в отношении осужденных к наказанию в виде штрафа или принятия судом решения, в соответствии с которым администратор доходов бюджета утрачивает возможность взыскания задолженности по платежам в бюджет, в том числе в связи с истечением установленного срока ее взыскания;

5) вынесение судебным приставом-исполнителем постановления об окончании исполнительного производства при возврате взыскателю исполнительного документа по основанию, предусмотренному пунктом 3 или 4 части 1 статьи 46 Федерального закона от 2 октября 2007 года № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», если с даты образования задолженности, размер которой не превышает размера требований к должнику, установленного законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве) для возбуждения производства по делу о банкротстве, прошло более пяти лет;

6) принятие судом акта о возвращении заявления о признании должника банкротом или прекращении производства по делу о банкротстве в связи с отсутствием средств, достаточных для возмещения судебных расходов на проведение процедур, применяемых в деле о банкротстве;

6) исключение юридического лица по решению регистрирующего органа из единого государственного реестра юридических лиц и наличия ранее вынесенного судебным приставом-исполнителем постановления об окончании исполнительного производства в связи с возвращением взыскателю исполнительного документа по основанию, предусмотренному пунктом 3 или 4 части 1 статьи 46 Федерального закона от 2 октября 2007 года № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», - в части задолженности по платежам в бюджет, не погашенной по причине недостаточности имущества организации и невозможности ее погашения учредителями (участниками) указанной организации в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации. В случае признания решения регистрирующего органа об исключении юридического лица из единого государственного реестра юридических лиц в соответствии с Федеральным законом от 8 августа 2001 года № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» недействительным задолженность по платежам в бюджет, ранее признанная безнадежной к взысканию в соответствии с настоящим подпунктом, подлежит восстановлению в бюджетном (бухгалтерском) учете.

Актами об отнесении дебиторской задолженности с признаками безнадежной к взысканию на забалансовый счет 04 «Сомнительная задолженность» от 20.12.2023, от 25.12.2024 комиссия определила, что задолженность имеет признаки безнадежной к взысканию. В качестве основания в вышеуказанных актах указано отсутствие оплаты свыше 1 месяца, что не предусмотрено Порядком принятия решений о признании безнадежной к взысканию задолженности.

3.2.3. Согласно частям 1, 3 статьи 7 Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» ведение бухгалтерского учета и хранение документов бухгалтерского учета организуются руководителем экономического субъекта, который обязан возложить ведение бухгалтерского учета на главного бухгалтера или иное должностное лицо этого субъекта, либо заключить договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета.

Согласно части 1 статьи 13 Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» бухгалтерская (финансовая) отчетность должна давать достоверное представление о финансовом положении экономического субъекта на отчетную дату, финансовом результате его деятельности и движении денежных средств за отчетный период, необходимое пользователям этой отчетности для принятия экономических решений. Бухгалтерская (финансовая) отчетность должна составляться на основе данных, содержащихся в регистрах бухгалтерского учета, а также информации, определенной федеральными и отраслевыми стандартами.

В силу подпункта 6 пункта 1 статьи 162 БК РФ получатель бюджетных средств формирует бюджетную отчетность (обеспечивает формирование бюджетной отчетности) и представляет бюджетную отчетность получателя бюджетных средств соответствующему главному распорядителю (распорядителю) бюджетных средств.

Пунктами 3 и 4 статьи 264.1 БК РФ предусмотрено, что бюджетная отчетность включает: отчет об исполнении бюджета; баланс исполнения бюджета; отчет о финансовых результатах деятельности; отчет о движении денежных средств; пояснительную записку. Отчет об исполнении бюджета содержит данные об исполнении бюджета по доходам, расходам и источникам финансирования дефицита бюджета в соответствии с бюджетной классификацией Российской Федерации.

В силу абзаца 8 пункта 3 раздела 1 Инструкции № 157н информация в денежном выражении о состоянии активов, обязательств, иного имущества, об изменяющих их операциях и финансовых результатах указанных операций (доходах, расходах, источниках финансирования деятельности экономического субъекта), отражаемая на соответствующих счетах, в том числе забалансовых, рабочего плана счетов, должна быть полной с учетом существенности ее влияния на экономические (финансовые) решения учредителей учреждения (заинтересованных пользователей информации) и существенности затрат на ее формирование.

При ведении бухгалтерского учета субъект учета обеспечивает формирование достоверной информации о наличии государственного (муниципального) имущества, его использовании, о принятых им обязательствах, полученных финансовых результатах, иной информации, необходимой пользователям бухгалтерской (финансовой) отчетности для осуществления ими полномочий по внутреннему и внешнему финансовому контролю за соблюдением законодательства Российской Федерации при осуществлении субъектом учета фактов хозяйственной жизни и их целесообразностью, наличием и движением имущества и обязательств, использованием материальных, трудовых и финансовых ресурсов в соответствии с утвержденными нормами, нормативами.

Как следует из пункта 339 Инструкции № 157н счет 04 «Сомнительная задолженность» предназначен для учета сомнительной задолженности неплатежеспособных дебиторов с момента принятия комиссией учреждения по поступлению и выбытию активов решения о выбытии такой задолженности с балансового учета учреждения, в том числе при условии несоответствия задолженности критериям

признания ее активом.

Если дебиторская задолженность не погашена в срок, но признается реальной к взысканию (например, пока в отношении ее проводится претензионная работа в досудебном порядке, предъявляется в судебные органы исковое заявление с требованием о взыскании с контрагента причитающейся суммы), она еще отвечает условиям признания ее активом, поскольку ожидается поступление денежных средств в погашение данной задолженности. В этом случае дебиторская задолженность не считается сомнительной.

Списание с балансовых счетов сомнительной и безнадежной дебиторской задолженности отражается одинаково. Единственным отличием является то, что сомнительная задолженность при списании с балансовых счетов подлежит принятию на забалансовый счет 04. Списанная безнадежная к взысканию дебиторская задолженность к забалансовому учету не принимается.

Исходя из представленных актов об отнесении дебиторской задолженности с признаками безнадежной к взысканию на забалансовый счет 04 «Сомнительная задолженность» от 20.12.2023, от 25.12.2024 Комитетом в проверяемом периоде отнесена на забалансовый счет 04 «Сомнительная задолженность» **вся просроченная дебиторская задолженность** по состоянию на 01.12.2023, на 01.12.2024 по арендным платежам в сумме 33 754,4 тыс. рублей.

К актам об отнесении дебиторской задолженности с признаками безнадежной к взысканию на забалансовый счет 04 «Сомнительная задолженность» от 20.12.2023, от 25.12.2024 не представлены документы, оценивающие имущественное положение должников как неплатежеспособное, документы, подтверждающие безнадежность к взысканию задолженности в соответствии с Порядком принятия решений о признании безнадежной к взысканию задолженности, а также информация о принятии исчерпывающих мер по взысканию предлагаемой к отнесению к сомнительной дебиторской задолженности.

Таким образом, необоснованный учет дебиторской задолженности на забалансовом счете 04 «Сомнительная задолженность» может привести к искажению и недостоверности бюджетной отчетности.

3.2.4. Согласно представленным Комитетом данным снижение дебиторской задолженности в проверяемом периоде произошло в связи с признанием безнадежной к взысканию задолженности по арендной плате в 2023 году 21,3 тыс. рублей, в 2024 году в сумме 1 035,8 тыс. рублей. Задолженность списана на основании актов о признании безнадежной к взысканию задолженности по платежам и в соответствии с Порядком принятия решения о признании безнадежной к взысканию задолженности по платежам в городской бюджет, администрируемым Комитетом по управлению имуществом Администрации города Апатиты Мурманской области, утвержденным распоряжением Комитета от 15.07.2016 № 74. Основанием для списания являлись ликвидация юридических лиц, смерть арендаторов, имеющих задолженность по платежам, решения суда о частичном удовлетворении исков в связи с истечением срока исковой давности.

Образование задолженности за пределами срока исковой давности свидетельствует о том, что работа по взысканию задолженности с арендаторов муниципального имущества в судебном порядке Комитетом своевременно не проводилась.

3.2.5. Форма актов о признании безнадежной к взысканию задолженности по платежам не соответствует унифицированной форме 0510436 «Акт о признании безнадежной к взысканию задолженности по доходам», утвержденной Приказом № 61н.

3.2.6. Для проведения экспертно-аналитического мероприятия представлен акт о признании безнадежной к взысканию задолженности по платежам ИП Нуруева А.А. от 25.12.2024 (далее – акт о списании задолженности от 25.12.2024), в котором списывается задолженность по доходам от сдачи в аренду имущества, составляющего казну муниципальных округов (за исключением земельных участков), в сумме 468 667,54 руб., в том числе сумма пени 629 362,4 руб.

Решением Арбитражного суда Мурманской области от 22.03.2018 по делу № А42-10724/2017 частично удовлетворен иск о взыскании с ИП Нуруева А.А. задолженности 3 406 530,15 руб., в том числе задолженность по аренде помещения 3 272 974,55 руб. (основной долг – 1 929 878,10 руб., пени – 1 343 096,45 руб.). По данному делу иск удовлетворен на сумму 2 306 491,15 руб., в том числе задолженность по аренде помещения 2 174 944,97 руб. (основной долг – 1 461 210,56 руб., пени – 713 734,41 руб.).

Таким образом, сумма по данному иску, которая не подлежала удовлетворению, составила 1 098 029,58 руб., в том числе сумма основного долга по аренде помещения – 468 667,54 руб., сумма пени – 629 362,04 руб.

В результате сопоставления сведений, отражающих в бухгалтерском учете списание безнадежной к взысканию задолженности по доходам от сдачи в аренду имущества, составляющего казну муниципальных округов (за исключением земельных участков), установлено, что актом о списании задолженности от 25.12.2024 списана задолженность 468 667,54 руб., в свою очередь пени в размере 629 362,04 руб. списанию не подлежали.

Таким образом, акт о списании задолженности от 25.12.2024 является некорректным.

3.2.7. На основании данных, представленных Комитетом для проведения экспертно-аналитического мероприятия, задолженность по договорам аренды составляет: на 01.01.2023 – 9 751,7 тыс. рублей, на 01.01.2025 – 24 608,0 тыс. рублей.

При сопоставлении данных формы бухгалтерской отчетности Комитета по управлению имуществом Администрации города Апатиты «Сведения по дебиторской и кредиторской задолженности» (ф. 0503169) и данных, представленных Комитетом для проведения экспертно-аналитического мероприятия, установлены несоответствия (Таблица № 7).

Таблица № 7, тыс. руб.

	Данные согласно формы бухгалтерской отчетности «Сведения по дебиторской и кредиторской задолженности» (ф. 0503169)	Данные, представленные Комитетом для проведения экспертно-аналитического мероприятия	Разница
на 01.01.2023	16 661,6	9 751,7	-6 909,9
на 01.01.2025	9 681,0	24 608,0	14 927,0

В связи с отсутствием аналитического учета арендных платежей в бухгалтерском учете в разрезе действующих договоров аренды недвижимого имущества в 2023-2024 годах установленные расхождения не позволяют провести объективный анализ дебиторской задолженности в разрезе договоров аренды и, как следствие, установить ее достоверность.

3.2.8. В 2023 году согласно представленной информации по претензионной работе Комитетом направлены 27 претензий по 23 договорам аренды муниципального имущества, действующим в проверяемом периоде, на сумму 13 460,4 тыс. рублей, в том числе пени, проценты, связанные с нарушением сроков уплаты арендной платы, – 2 860,2 тыс. рублей.

В 2024 году согласно представленной информации по претензионной работе Комитетом направлены 18 претензий по 17 договорам аренды муниципального имущества, действующим в проверяемом периоде, на сумму 1 283,8 тыс. рублей, в том числе пени, проценты, связанные с нарушением сроков уплаты арендной платы, – 203,0 тыс. рублей.

Согласно информации, представленной Комитетом, по состоянию на 01.01.2025 у 58 арендаторов имелась задолженность по арендной плате на сумму 22 839,9 тыс. рублей, в том числе сумма основного долга 16 746,1 тыс. рублей.

В ходе проведенного анализа задолженности по состоянию на 01.01.2025 года установлено, что 9 арендаторов имеют задолженность свыше 50 000 руб., 4 арендатора – свыше 100 000 руб., 3 арендатора – свыше 1 000 000 руб. (Таблица № 8).

Таблица № 8, руб.

	Реквизиты договора (дата, номер)	задолженность по состоянию на 01.01.2023		задолженность по состоянию на 01.01.2025	
		сумма основного долга	пени, неустойки	сумма основного долга	пени, неустойки
1	ОН-192 от 30.11.2022	-4 042,02	0,00	51 000,00	1 264,12
2	ОН-132 от 30.04.2021	738 591,53	98 082,20	1 771 368,58	1 016 733,88
3	ОН-198 от 22.03.2023	0,00	0,00	51 023,33	42 761,11
4	ОН-218 от 15.12.2023	0,00	0,00	84 278,90	14 871,03
5	ОН-070 от 05.02.2019	71 424,00	21 654,07	75 968,08	0,00
6	ОН-213 от 13.12.2023	0,00	0,00	117 528,07	20 681,01
7	ДИ-001 от 04.06.2023	0,00	0,00	4 418 387,20	1 130 213,54
8	ОН-158 от 10.01.2022	-352 004,23	0,00	58 458,14	0,00
9	АН-207 от 28.07.2019	458 735,14	50 470,17	340 902,29	0,00
10	ОН-229/1 от 28.12.2023	0,00	0,00	60 146,07	0,00
11	2 от 01.01.2007	5 725 728,00	1 547 612,54	8 610 024,00	6 748 724,42
12	ОН-193 от 01.03.2023	0,00	0,00	155 188,51	29 757,72
13	АН-301 от 22.05.2024	0,00	0,00	52 455,67	0,00
14	ОН-236/1 от 18.03.2024	0,00	0,00	57 939,02	0,00
15	АН-308/1 от 14.10.2024	0,00	0,00	66 868,87	0,00
16	АН-298 от 27.03.2024	0,00	0,00	316 011,76	0,00

Контрольно-счетная палата города Апатиты отмечает, что только по 5 из 16 вышеуказанных арендаторов в 2024 году направлялись претензии Комитетом по управлению имуществом Администрации города Апатиты Мурманской области.

Анализируя динамику задолженности на 01.01.2023 и на 01.01.2025 (Таблица № 10) видно, что 4 арендатора систематически нарушают условия договоров аренды в виде несвоевременной уплаты арендных платежей.

3.2.9. Типовыми формами договоров, утвержденными постановлением Администрации города Апатиты от 09.11.2016 № 1471, предусмотрено, что договор может быть расторгнут в случае задолженности Арендатора по арендной плате более двух месяцев подряд.

Одной из основных задач по управлению и распоряжению имуществом, находящимся в муниципальной собственности города Апатиты, является обеспечение эффективного использования муниципального имущества.

Выборочной проверкой установлено, что в течение проверяемого периода в отдельных случаях несвоевременно поступала арендная плата по договорам аренды недвижимого имущества, действовавших в 2023-2024 годах, а именно имела место просрочка платежа более двух месяцев подряд.

Таким образом, Комитет в нарушение принципа эффективного использования муниципального имущества не пользовался правом расторжения договоров в случае неисполнения Арендатором обязанности по уплате арендной платы более двух месяцев подряд.

Выводы:

1. В соответствии с Уставом города Апатиты, Положением о КУИ и Положением о порядке управления и распоряжения имуществом Комитет реализует свои полномочия собственника от имени муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией Мурманской области по управлению и распоряжению имуществом в части заключения договоров аренды.

2. С 01.01.2015 величина средней балансовой стоимости 1 кв.м муниципального нежилого фонда города Апатиты для расчета арендной платы за его использование не корректировалась, иные акты, регулирующие расчет арендной платы за пользование муниципальным имуществом, не принимались. Не в полной мере обеспечивается укрепление доходной части городского бюджета за счет доходов от использования имущества, находящегося в муниципальной собственности, в частности, от сдачи в аренду

объектов муниципального нежилого фонда города Апатиты, что, в свою очередь, оказывает непосредственное влияние на обеспечение сбалансированности бюджета города Апатиты.

3. Согласно отчету об исполнении бюджета (ф. 0503127) по КБК «Доходы от сдачи в аренду имущества, составляющего государственную (муниципальную) казну (за исключением земельных участков)» на 2023 год утверждены бюджетные назначения в сумме 31 803,5 тыс. рублей, на 2024 год – 32 287,9 тыс. рублей.

4. Доход от сдачи в аренду имущества, составляющего казну муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией Мурманской области (за исключением земельных участков), в 2023 году составил 31 990,8 тыс. рублей, в 2024 году – 35 196,3 тыс. рублей.

5. Комитетом своевременно не уточнен плановый объем доходов городского бюджета на 2024 год от сдачи в аренду муниципального имущества, что могло привести к недостоверному размеру бюджетного дефицита, неэффективному внесению корректировок в доходную и расходную части городского бюджета.

6. В ходе проведенного выборочного анализа выявлены расхождения между данными о начисленной арендной плате, представленными Комитетом для проведения экспертно-аналитического мероприятия, и условиями представленных договоров, также установлено несоответствие фактически поступившей арендной платы данным, представленным Комитетом, что привело к невозможности провести достоверный анализ начисленной и поступившей арендной платы за 2023-2024 годы на основе данных, представленных Комитетом для проведения экспертно-аналитического мероприятия.

7. Количество договоров аренды, указанное в отчете Комитета по управлению имуществом Администрации города Апатиты Мурманской области о результатах своей деятельности за 2023 и 2024 годы, не соответствует количеству представленных договоров для проведения настоящего мероприятия, действовавших на 31.12.2023, 31.12.2024.

8. В нарушение требований части 2 статьи 609, части 2 статьи 651 ГК РФ, части 1 статьи 51 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» по договору аренды от 20.03.2023 № ОН-197, заключенному Комитетом на срок более 1 года, отсутствуют сведения о государственной регистрации.

9. Проверить регистрацию договоров (51 ед.), соглашений (48 ед.) не представляется возможным в связи с окончанием договора аренды по состоянию на дату начала проведения экспертно-аналитического мероприятия.

10. В ходе выборочного анализа договоров аренды установлено, что порядок заключения договора на новый срок соблюден.

11. Комитетом не предпринимались меры по своевременному возврату имущества в связи с окончанием сроков действия договоров.

12. В нарушение пункта 200 Инструкции № 157н (в редакции, действовавшей в проверяемом периоде) не ведется аналитический учет расчетов по поступлениям в разрезе видов доходов (поступлений) по плательщикам (группам плательщиков) и соответствующим им суммам расчетов в Карточке учета средств и расчетов и (или) в Журнале операций расчетов с дебиторами по доходам.

13. Согласно данным формы бухгалтерской отчетности Комитета по управлению имуществом Администрации города Апатиты «Сведения по дебиторской и кредиторской задолженности» (ф. 0503169) общая сумма задолженности по арендным платежам составила: на 01.01.2023 – 16 661,6 тыс. рублей, на 01.01.2024 – 8 750,5 тыс. рублей, на 01.01.2025 – 9 681,0 тыс. рублей.

14. В соответствии с Актами об отнесении дебиторской задолженности с признаками безнадежной к взысканию на забалансовый счет 04 «Сомнительная задолженность» от 20.12.2023, от 25.12.2024 отнесена задолженность в размере 33 754,4 тыс. рублей на вышеуказанный счет по итогам проведенной инвентаризации дебиторской

задолженности.

15. В нарушение пункта 4 статьи 9 Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» акты об отнесении дебиторской задолженности с признаками безнадежной к взысканию на забалансовый счет 04 «Сомнительная задолженность» от 20.12.2023, от 25.12.2024 оформлены в отсутствие установленной Учетной политикой или иным правовым актом Комитета формы.

16. В качестве основания в Актах об отнесении дебиторской задолженности с признаками безнадежной к взысканию на забалансовый счет 04 «Сомнительная задолженность» от 20.12.2023, от 25.12.2024 указано отсутствие оплаты свыше 1 месяца, а дебиторская задолженность имеет признаки безнадежной к взысканию, что не предусмотрено Порядком принятия решений о признании безнадежной к взысканию задолженности.

17. Исходя из представленных актов об отнесении дебиторской задолженности с признаками безнадежной к взысканию на забалансовый счет 04 «Сомнительная задолженность» от 20.12.2023, от 25.12.2024 Комитетом в проверяемом периоде отнесена на забалансовый счет 04 «Сомнительная задолженность» вся просроченная дебиторская задолженность по состоянию на 01.12.2023, на 01.12.2024 по арендным платежам в сумме 33 754,4 тыс. рублей. Необоснованный учет дебиторской задолженности на забалансовом счете 04 «Сомнительная задолженность» может привести к искажению и недостоверности бюджетной отчетности.

18. К актам об отнесении дебиторской задолженности с признаками безнадежной к взысканию на забалансовый счет 04 «Сомнительная задолженность» от 20.12.2023, от 25.12.2024 не представлены документы, оценивающие имущественное положение должников как неплатежеспособное, документы, подтверждающие безнадежность к взысканию задолженности в соответствии с Порядком принятия решений о признании безнадежной к взысканию задолженности, а также информация о принятии исчерпывающих мер по взысканию предлагаемой к отнесению к сомнительной дебиторской задолженности.

19. Согласно представленным Комитетом данным снижение дебиторской задолженности в проверяемом периоде произошло в связи с признанием безнадежной к взысканию задолженности по арендной плате в 2023 году 21,3 тыс. рублей, в 2024 году сумме 1 035,8 тыс. рублей.

20. Одним из оснований признания задолженности безнадежной к взысканию является решение суда о частичном удовлетворении исков в связи с истечением срока исковой давности. Образование задолженности за пределами срока исковой давности свидетельствует о том, что работа по взысканию задолженности с арендаторов муниципального имущества в судебном порядке Комитетом своевременно не проводилась.

21. Форма актов о признании безнадежной к взысканию задолженности по платежам не соответствует унифицированной форме 0510436 «Акт о признании безнадежной к взысканию задолженности по доходам», утвержденной Приказом № 61н.

22. Акт о признании безнадежной к взысканию задолженности по платежам ИП Нуруева А.А. от 25.12.2024, в котором списывается задолженность по доходам от сдачи в аренду имущества, составляющего казну муниципальных округов (за исключением земельных участков), в сумме 468 667,54 руб., в том числе сумма пени 629 362,4 руб., является некорректным.

23. При сопоставлении данных формы бухгалтерской отчетности Комитета по управлению имуществом Администрации города Апатиты «Сведения по дебиторской и кредиторской задолженности» (ф. 0503169) и данных, представленных Комитетом для проведения экспертно-аналитического мероприятия, установлены несоответствия.

24. В 2023 году согласно представленной информации по претензионной работе Комитетом направлены 27 претензий по 23 договорам аренды муниципального имущества

на сумму 13 460,4 тыс. рублей, в 2024 году – 18 претензий по 17 договорам аренды муниципального имущества на сумму 1 283,8 тыс. рублей.

25. Комитет в нарушение принципа эффективного использования муниципального имущества не пользовался правом расторжения договоров в случае неисполнения Арендатором обязанности по уплате арендной платы более двух месяцев подряд.

Предложения (рекомендации):

1. Направить настоящий отчет Главе города Апатиты (возглавляет Администрацию города Апатиты), в Совет депутатов города Апатиты, Комитет по управлению имуществом Администрации города Апатиты.

2. Комитету по управлению имуществом Администрации города Апатиты:

2.1. В целях обеспечения роста поступления собственных доходов городского бюджета рассмотреть вопрос о внесении изменений в Методику расчета арендной платы за нежилые здания (помещения), находящиеся в муниципальной собственности города Апатиты, утвержденную решением Совета депутатов города Апатиты от 01.11.2001 № 524, и установлении новой величины средней балансовой стоимости 1 кв.м муниципального нежилого фонда города Апатиты для расчёта арендной платы за его использование, утвержденные решением Совета депутатов города Апатиты от 26.08.2014 № 987.

2.2. Рассмотреть вопрос о внесении в форму Типового договора аренды недвижимого имущества условия о проведении ежегодной индексации арендной платы на размер уровня инфляции.

2.3. В целях достоверного планирования и учета доходов городского бюджета усилить аналитическую работу Комитета.

2.4. Принять меры для снижения размера дебиторской задолженности по арендным платежам по договорам аренды недвижимого имущества.

2.5. Своевременно и в полном объеме проводить претензионную работу с арендаторами, не исполняющими свои обязанности.

2.6. Обеспечить государственную регистрацию действующего договора аренды, заключенного на срок более 1 года, по которому выявлено отсутствие государственной регистрации.

2.7. Установить порядок отнесения дебиторской задолженности на забалансовые счета.

2.8. Привести ведение бухгалтерского учета в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

3. Комитету по управлению имуществом Администрации города Апатиты рассмотреть данное заключение и направить в Контрольно-счетную палату города Апатиты информацию о рассмотрении настоящего заключения и выполнении предложений в срок до 12 декабря 2025 года включительно.

4. Направить настоящее заключение в Прокуратуру города Апатиты.

Ответственный за проведение
экспертно-аналитического мероприятия –
аудитор Контрольно-счетной палаты
города Апатиты

И.А. Запорожец