

СЧЕТНАЯ ПАЛАТА ГОРОДА ОРЕНБУРГА

Методические рекомендации по проведению проверки главных администраторов доходов бюджета в части поступления средств от сдачи в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования «город Оренбург»

(согласованы решением Коллегии Счетной палаты города Оренбурга от 29.05.2019 № 7,
утверждены приказом Счетной палаты города Оренбурга от 30.05.2019 № 16)

**г. Оренбург
2019 год**

Содержание

1. Общие положения.....	3
2. Предварительный этап проведения проверки.....	4
3. Проведение проверки.....	5
3.1. Анализ поступлений в доходную часть бюджета доходов от сдачи в аренду муниципального имущества.....	5
3.2. Проверка достоверности информации об исполнении доходной части бюджета.....	6
3.3. Проверка состояния учета задолженности по арендным платежам.....	6
3.3.1. Анализ задолженности.....	6
3.3.2. Анализ мер по устранению задолженности.....	6
3.3.3. Проверка обоснованности списания задолженности.....	7
3.4. Проверка заключенных договоров аренды муниципального имущества.....	7
3.4.1. Оценка правовой основы заключенных договоров и соответствие их действующему законодательству.....	7
3.4.2. Проверка наличия регистрации договоров аренды.....	8
3.5. Проверка правильности начисления арендной платы.....	8
3.6. Проверка осуществления администраторами неналоговых доходов функций учета и контроля за муниципальным имуществом.....	8
3.6.1. Проверка соблюдения порядка учета имущества муниципального образования.....	8
3.6.2. Оценка системы внутреннего контроля, осуществляемого администраторами неналоговых доходов.....	9
3.6.3. Организация и проведение отраслевым (функциональным) структурным подразделением администрации МО, уполномоченным осуществлять от имени муниципального образования права собственника муниципального имущества, проверок целевого использования муниципальных помещений, сданных в аренду.....	9
3.7. Проведение встречных проверок муниципальных нежилых помещений, сданных в аренду, на предмет их целевого использования.....	9
4. Мероприятия по итогам проведения проверки.....	9

Методические рекомендации по проведению проверки главных администраторов доходов бюджета в части поступления средств от сдачи в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования «город Оренбург» разработаны на основе типового стандарта финансового контроля «Общие правила проведения контрольного мероприятия», утвержденного решением Президиума Союза МКСО (протокол заседания Президиума Союза МКСО от 25.09.2012 № 4 (30)) и стандарта финансового контроля 2.1 «Общие правила проведения контрольного мероприятия», утвержденного приказом председателя Счетной палаты города Оренбурга от 27.12.2013 № 22 (в редакции приказа от 01.10.2018 № 23).

1. Общие положения

Методические рекомендации определяют особенности организации и проведения проверок деятельности муниципальных органов исполнительной власти, обеспечивающих поступление в бюджет муниципального образования «город Оренбург» неналоговых доходов от сдачи в аренду муниципального имущества.

Согласно статье 51 Федерального закона РФ от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» органы местного самоуправления от имени муниципального образования самостоятельно владеют, пользуются и распоряжаются муниципальным имуществом в соответствии с [Конституцией](#) Российской Федерации, федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, в том числе порядком (методикой) определения размера арендной платы.

Осуществляя права собственника в отношении имущества, входящего в состав муниципальной собственности, органы местного самоуправления вправе передавать муниципальное имущество во временное или в постоянное пользование физическим и юридическим лицам, органам государственной власти Российской Федерации (органам государственной власти субъекта Российской Федерации) и органам местного самоуправления иных муниципальных образований, отчуждать, совершать иные сделки в соответствии с федеральными законами, в том числе сдавать имущество в аренду.

В соответствии со статьей 42 Бюджетного кодекса Российской Федерации к доходам бюджетов от использования имущества, находящегося в муниципальной собственности относятся *доходы, получаемые в виде арендной либо иной платы за передачу в возмездное пользование муниципального имущества, за исключением имущества бюджетных и автономных учреждений, а также имущества муниципальных унитарных предприятий, в том числе казенных.*

Поступления от сдачи в аренду имущества, находящегося в собственности муниципальных образований, относятся к следующему виду неналоговых доходов муниципальных образований, утвержденных статьей 62 Бюджетного кодекса Российской Федерации - *доходы 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.

В соответствии со статьей 607 «Объекты аренды» Гражданского кодекса Российской Федерации в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

2. Предварительный этап проведения проверки

Проведению проверки должно предшествовать предварительное изучение объекта контроля на основе доступной информации, включая:

- мониторинг действующего законодательства;
- ознакомление с материалами предыдущих проверок, а также принятыми по их результатам мерами.

Предварительный этап проведения проверки является начальной стадией контрольного мероприятия и включает в себя:

- организацию проведения проверки;
- подготовку к проведению проверки.

Организация и проведение проверки осуществляются в соответствии с планом работы Счетной палаты города Оренбурга (далее – Счетная палата) и установленным в Счетной палате порядком проведения и оформления результатов проверок (СФК 2.1 «Общие правила проведения контрольного мероприятия»).

Подготовка к проведению проверки включает в себя:

1. Определение цели проверки.

Основной целью проверки главных администраторов неналоговых доходов от сдачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности, является оценка выполнения ими полномочий и функций прогнозирования, учета, контроля полноты и своевременности поступления денежных средств.

2. Определение задач проверки.

Выбор и формулировка задач проверки должны осуществляться таким образом, чтобы их решение в совокупности способствовало достижению поставленной цели. В то же время, каждая из задач должна носить автономный характер, позволяющий исполнителю - участнику рабочей группы, ответственному за решение той или иной задачи, работать относительно самостоятельно, независимо от других членов рабочей группы.

3. Определение объекта проверки.

Объектом проверки являются структурные подразделения администрации города Оренбурга, уполномоченные осуществлять сбор неналоговых доходов местного бюджета (далее – администраторы неналоговых доходов).

4. Определение предмета проверки.

Предметом проверки является деятельность администраторов неналоговых доходов по законности и эффективности использования муниципального имущества в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Оренбургской области и муниципального образования «город Оренбург».

Логичным итогом предварительного этапа проверки является разработка распорядительных документов Счетной палаты, а также подготовка плана работы, в котором должны быть отражены:

- вопросы проверки;
- перечень объектов проверки;
- руководитель проверки и состав рабочей группы;
- сроки начала и окончания проверки.

3. Проведение проверки

Проверка администратора неналоговых доходов в части поступления средств от сдачи в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования «город Оренбург» может осуществляться по следующим направлениям:

- анализ поступлений в доходную часть бюджета доходов от сдачи в аренду муниципального имущества;
- проверка достоверности информации об исполнении доходной части бюджета;
- оценка системы внутреннего контроля;
- проверка соблюдения порядка учета имущества муниципального образования;
- проверка осуществления функций по учету и контролю арендаторов муниципального имущества;
- проверка заключенных договоров аренды муниципального имущества;
- проверка правильности начисления арендной платы;
- проверка состояния учета задолженности по арендным платежам.

3.1. Анализ поступлений в доходную часть бюджета города Оренбурга доходов от сдачи в аренду муниципального имущества

На основании отчетности главных администраторов доходов бюджета следует проанализировать и представить в таблице исполнение бюджета города Оренбурга по доходам от сдачи в аренду муниципального имущества (утверждено, исполнено, отклонение), при этом:

- установить причины невыполнения плановых значений по поступлениям доходов местного бюджета. Необходимо провести анализ обоснованности планирования доходов бюджета города Оренбурга (при уточнении бюджета были ли учтены договоры, заключенные в период текущего года, учтены ли доходы от продажи права аренды, выпадающие доходы от предоставления льгот по арендной плате, задолженность прошлых лет по арендной плате);
- провести анализ выпадающих доходов бюджета города Оренбурга от предоставления льгот арендаторам объектов муниципального нежилого фонда. Проверить внесены ли изменения в решение Оренбургского городского Совета «О

бюджете города Оренбурга» на соответствующий период при принятии решений о предоставлении льгот по арендной плате;

- на основании отчетных данных и первичных учетных документов проверить исполнение доходов от сдачи в аренду муниципального имущества; проследить, как изменились указанные доходы в сумме всех доходов, что повлияло на такие изменения, определить размеры задолженности.

Источником информации для оценки поступлений в доходную часть бюджета, является:

- решение «О бюджете города Оренбурга» на соответствующий период;
- сводная бюджетная роспись доходов и расходов МО «город Оренбург»;
- «Отчет об исполнении бюджета главного распорядителя, распорядителя, получателя бюджетных средств, главного администратора, администратора источников финансирования дефицита бюджета» (форма по ОКУД 0503127);
- «Сведения об исполнении бюджета» (форма по ОКУД 0503164);
- иные документы.

3.2. Проверка достоверности информации об исполнении доходной части бюджета

При проведении проверки достоверности информации об исполнении бюджета города Оренбурга, в части поступления средств от сдачи в аренду муниципального имущества, следует установить соответствие данных отчетов данным бухгалтерского учета. В случае выявления фактов искажения необходимо выяснить, как они повлияли на показатели исполнения доходов.

При наличии расхождений в отчетных данных следует выяснить их причины, взять письменные объяснения у руководителей проверяемых администраторов неналоговых поступлений и отразить эти факты в акте по результатам контрольного мероприятия.

3.3. Проверка состояния учета задолженности по арендным платежам

3.3.1. Анализ задолженности

Целью проведения анализа является определение динамики задолженности по платежам за аренду муниципального имущества на определенную дату.

На основе данного анализа, с учетом анализа мер, применяемых для сокращения задолженности, можно сделать выводы об эффективности деятельности администратора неналоговых доходов в части использования муниципального имущества и своевременности внесения арендных платежей.

3.3.2. Анализ мер по устранению задолженности

Необходимо проанализировать какие меры применялись в отношении должников (выставление претензии; предъявление штрафных санкций, в соответствии с условиями договоров; направление искового заявления в суд).

Важным моментом является анализ эффективности деятельности администратора неналоговых доходов по сокращению задолженности. Для этого необходимо установить:

- как ведётся претензионно-исковая работа в отношении должников (независимо от суммы задолженности или только в отношении «крупных» должников);
- насколько оперативно принимаются решения в отношении должников, признанных банкротами (расторжение договора аренды; своевременная подача заявлений на включение в реестр кредиторов).

3.3.3. Проверка обоснованности списания задолженности

Осуществляется проверка деятельности администраторов неналоговых доходов по списанию задолженности на соответствие утвержденному порядку признания безнадежной к взысканию и списания задолженности по арендной плате и начисленной пени.

Необходимо проверить наличие всех необходимых документов, подтверждающих обоснованность списания задолженности и соответствие их действующему порядку списания задолженности.

3.4. Проверка заключенных договоров аренды муниципального имущества

3.4.1. Оценка правовой основы заключенных договоров и соответствие их действующему законодательству

В целях осуществления контроля за правильностью оформления сделок по передаче в аренду муниципального имущества необходимо провести проверку заключенных договоров аренды.

Провести проверку соблюдения порядка заключения договоров аренды муниципального имущества в соответствии с требованиями статьи 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» – по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды (с учетом определенных исключений).

По результатам анализа договоров аренды в акте проверки необходимо отразить указаны ли в договоре аренды, в соответствии с главой 34 Гражданского кодекса Российской Федерации, данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

При отсутствии этих данных в договоре, условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается несогласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным по пункту 3 статьи 607 Гражданского кодекса Российской Федерации:

- размер арендной платы;
- условия оплаты;
- наличие штрафных санкций за нарушение условий договора;
- обязанности сторон по содержанию арендованного имущества;
- срок договора аренды;

- условия прекращения договора аренды.

В случае заключения договоров аренды нежилых помещений данные об объекте составляются на основании технических паспортов объекта. Информация об объектах недвижимости должна содержать размеры сдаваемых в аренду площадей и характеристику помещений (подвал, цокольный этаж, в жилом доме, и другие).

3.4.2. Проверка наличия регистрации договоров аренды

В соответствии с пунктом 2 статьи 609 Гражданского кодекса Российской Федерации *договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.*

При этом:

- пунктом 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации;

- пунктом 2 статьи 26 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного срочного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В соответствии со статьей 165 Гражданского кодекса Российской Федерации, если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд по требованию другой стороны вправе вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда. При этом сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации сделки, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой в совершении или регистрации сделки.

3.5. Проверка правильности начисления арендной платы

При проведении проверки необходимо проанализировать фактическое начисление арендной платы на предмет соответствия условиям заключенных договоров аренды, правильность применения льгот и коэффициентов муниципальной поддержки в соответствии с нормативными правовыми актами органов местного самоуправления города Оренбурга, а также требованиям утвержденного порядка (методики) определения уровня арендной платы. Данные необходимо свести в таблицу и сделать вывод о правильности или неправильности осуществляемых расчетов.

3.6. Проверка осуществления администраторами неналоговых доходов функций учета и контроля за муниципальным имуществом

3.6.1. Проверка соблюдения порядка учета имущества муниципального образования «город Оренбург»

Муниципальное имущество подлежит учету, в соответствии с порядком, установленным Оренбургским городским Советом.

При проведении проверки по учету имущества муниципального образования «город Оренбург», переданного в аренду, следует проверить ведение реестра муниципальной собственности на соответствие утвержденному порядку.

3.6.2. Оценка системы внутреннего контроля, осуществляемого администраторами неналоговых доходов

При оценке системы внутреннего контроля проводится анализ организованного внутри объекта проверки и его силами надзора, в том числе по следующим вопросам:

- соблюдение требований законодательства и нормативных правовых актов;
- проверка правильности определения размера арендной платы, согласно утвержденной методике;
- точность и полнота учета доходов от сдачи в аренду муниципального имущества;
- своевременность подготовки достоверной отчетности, в том числе бухгалтерской, о результатах распоряжения и использования имущества муниципального образования;
- предотвращение ошибок и искажений;
- исполнение приказов и распоряжений, в части передачи в аренду муниципального имущества;
- обеспечение надлежащего состояния имущества, находящегося в собственности муниципального образования, в том числе в казне;
- проведения мероприятий внутреннего контроля состояния имущества.

3.6.3. Организация и проведение отраслевым (функциональным) структурным подразделением администрации города Оренбурга, уполномоченным осуществлять от имени муниципального образования права собственника муниципального имущества, проверок целевого использования муниципальных помещений, сданных в аренду.

- Меры, принятые по установленным фактам нецелевого использования муниципальных нежилых помещений, сданных в аренду.

3.7. Проведение встречных проверок муниципальных нежилых помещений, сданных в аренду, на предмет их целевого использования.

4. Мероприятия по итогам проведения проверки.

Оформление и утверждение результатов проверок осуществляется в порядке, установленном регламентом Счетной палаты и Стандартом финансового контроля 2.1 «Общие правила проведения контрольного мероприятия».

По итогам проведенной проверки в адрес администраторов неналоговых доходов направляются предложения, среди которых могут быть: приведение реестра недвижимого имущества города Оренбурга в надлежащее состояние; осуществление надлежащего контроля за использованием муниципального имущества; повышение эффективности использования муниципального имущества, а также принятие мер

по устранению выявленных нарушений и недостатков, обеспечение мер по сокращению задолженности по арендной плате и пени.

Кроме того, следует обратить внимание на задолженность по арендным платежам как на источник пополнения доходной части бюджета в случае ее погашения.