|  |  |
| --- | --- |
| **МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ**    **«НЯНДОМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН»**    **КОНТРОЛЬНО – СЧЕТНАЯ ПАЛАТА** | |
| ОТЧЕТ  проведения совместного с прокуратурой Няндомского района контрольного мероприятия по  вопросу  «Соблюдение порядка использования арендуемого  муниципального имущества ООО «Соловки Электросбыт»  за 2015 и 2016 г.г.». | |  |
|  |  |  |

На основании распоряжения о совместной проверке прокуратуры Няндомского района и Контрольно-счетной палаты МО «Няндомский муниципальный район» от 27 декабря 2016 года № 33р/65, в соответствии с планом работы контрольно-счетной палаты МО «Няндомский муниципальный район» на 2016 год проведена проверка «Соблюдение порядка использования арендуемого муниципального имущества ООО «Соловки Электросбыт» за 2015 и 2016 г.г.».

Проверка проведена с  30.12.2016 по 07.03.2017.

Проверяемый период: с  06.04.2015 по 30.12.2016

Сведения об объекте контроля:

Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Соловки Электросбыт»(далее ООО «Соловки Электросбыт» или Общество)

ИНН/КПП 2921012042/291801001 ОГРН 1112930000061 от 28.02.2011

Юридический адрес: 164200, Архангельская область, Няндомский район, г. Няндома , ул. 60 лет Октября, д.11.

Фактический адрес: 164200, Архангельская область, Няндомский район, г. Няндома , ул. 60 лет Октября, д.11.

Проверкой установлено:

1. В результате открытого конкурса, проведенного АМО «Няндомское» (извещение о проведении торгов от 11.03.2012 №110312/0263361/01 размещено на сайте, Распоряжения № 47р) заключен договор аренды муниципального имущества № 3 от 28.04.2012 (далее – договор от 28.04.2012 № 3) (Приложение № 1: 24 котельные, 3 тепловых пункта, тепловой узел, тепловые сети 27 объектов, оборудование теплового пункта 3-й подъем, оборудование котельной ул. Индустриальная д. 4, земельные участки 41 объект) между АМО «Няндомское» и ООО «Соловки Электросбыт» (Общество).

Договор от 28.04.2012 № 3 со стороны арендодателя – АМО «Няндомское» подписан главой администрации, со стороны арендатора – Общества генеральным директором.

Срок договора согласно п. 1.2 договора № 3 установлен с 15.05.2012 по 14.05.2027.

Договор № 3 (в рамках дополнительного соглашения от 21.03.2013) зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Архангельской области и НАО за № регистрации 29-29-03/001/2013-465 от 05.04.2013.

Акт приема-передачи имущества в аренду подписан 28.04.2012, со стороны МО «Няндомское» главой администрации МО «Няндомское» со стороны Общества генеральным директором. Согласно данному акту арендодатель (МО «Няндомское») передал, а арендатор (Общество) принял в аренду систему коммунальной инфраструктуры (котельные, тепловые пункты, тепловые сети, магистральные теплосети), расположенную на территории МО «Няндомское».

На момент заключения договора 28.04.2012 годовая арендная плата установлена в размере 10 333 000,0 руб. (п. 3.2 договора от 28.04.2012 № 3).

Дополнительным соглашением от 21.03.2013 к договору № 3 по основаниям отсутствия правоустанавливающих документов (свидетельств о праве собственности) и в целях регистрации договора № 3 в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу были исключены из Приложения №1 к Договору № 3 «Перечень муниципального имущества, передаваемого в аренду» 17 объектов. Последствия заключения данного дополнительного соглашения не изменяют размер арендной платы, арендная плата остается на прежних условиях. Фактически данные объекты МО «Няндомское» не изымались из аренды Общества, акт приема передачи данных объектов проверке не представлен.

Дополнительным соглашением от 08.05.2013 к договору № 3 внесены изменения(об изменении графика оплаты арендной платы за 2013 год). Соглашение не зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Архангельской области и НАО, чем нарушены пункт 1 статьи 131, пункт 1 статьи 452, пункт 3 статьи 453, пункт 2 статьи 609 ГК РФ, статья Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ « О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Дополнительным соглашением от 01.02.2014 к договору № 3 в пункт 25 приложения № 1 к договору внесены изменения.  Соглашение зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Архангельской области и НАО за № регистрации 29-29-03/008/2014-225 от 06.10.2014.

Дополнительным соглашением от 14.11.2014 к договору № 3 внесены изменения (о дополнении перечня объектов, в отношении которых арендатор проводит реконструкцию, и возмещении стоимости реконструкции арендодателем). Соглашение не зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Архангельской области и НАО, чем нарушены пункт 1 статьи 131, пункт 1 статьи 452, пункт 3 статьи 453, пункт 2 статьи 609 ГК РФ, статья Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ « О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Дополнительным соглашением от 15.01.2015 к договору № 3 в связи с проведением государственной регистрации права на объекты недвижимости, данные объекты включены в договор аренды № 3 от 28.04.2012, без изменения размера арендной платы. Соглашение не зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Архангельской области и НАО, чем нарушены пункт 1 статьи 131, пункт 1 статьи 452, пункт 3 статьи 453, пункт 2 статьи 609 ГК РФ, статья Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ « О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Дополнительным соглашением от 06.04.2015 к договору № 3 в связи с передачей полномочий от МО «Няндомское» к МО «Няндомский муниципальный район» (далее – МО «Няндомский район»  внесены изменения в части замены арендодателя – Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации муниципального образования «Няндомский муниципальный район». Соглашение зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Архангельской области и НАО за № регистрации 29-29/003-29/003/009/2015-422/1 от 25.08.2015.

Дополнительным соглашением от 20.05.2015 к договору № 3 дополнены пункты договора 2.1.5 и 2.2.3.( о возможности изменения плана реконструкции в течение года, об изменении размера возмещения стоимости реконструкции), чем нарушены статья 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ, статья 448 ГК РФ (в редакции до  01.06.2015) Соглашение зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Архангельской области и НАО за № регистрации 29-29-003/009/2015-423/1 от 25.08.2015. Данным соглашением изменяются условия выполнения обязанности по перечислению арендной платы. Вследствие нарушения требований перечисленных законов, соглашение (измененные условия договора) об изменении условий договора, заключенного по результатам торгов, следует считать недействительным.(ничтожным во исполнение положений пункта 2 статьи 168 ГК РФ).

Дополнительным соглашением от 10.09.2015 к договору № 3 в связи с проведением государственной регистрации права на объекты недвижимости (1 тепловой пункт; 6 объектов тепловых сетей), данные объекты включены в договор аренды № 3 от 28.04.2012, без изменения размера арендной платы. Соглашение зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Архангельской области и НАО за № регистрации 29-29/003-29/003/010/2015-257/1 от 22.09.2015.

В рамках контрольного мероприятия, проведена встречная проверка (акт от 01.03.2017) Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации муниципального образования «Няндомский муниципальный район»(далее Комитет или КУМИ). В ходе встречной проверки выявлено: Инвентаризация имущества казны переданного в аренду МО «Няндомское» с момента заключения договора и после замены  арендодателя на Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации муниципального образования «Няндомский муниципальный район» (06.04.2015) не проводилась до июля 2016 года.

На основании распоряжения главы АМО «Няндомский муниципальный район» от 03.06.2016 № 314р, в июле 2016 года, совместно с представителями арендатора и членов муниципальных представительных органов МО «Няндомское» и МО «Няндомский муниципальный район», была проведена ревизия 27 объектов (котельные и тепловые пункты) и оборудования установленного на них. Составлено 27 актов осмотра (дата актов отсутствует) и переданы на подпись в ООО «Соловки Электросбыт», которые подписаны в феврале 2017 года. Акты согласованы обеими сторонами с разногласиями.

Согласно договору от 28.04.2012 № 3 АМО «Няндомское» в аренду Обществу переданы также 30 объектов тепловых сетей. Оценка рыночной стоимости годового размера арендной платы по 30 объектам тепловые сети при заключении договора от 28.04.2012 № 3 не проводилась, что является со стороны арендодателя нарушением ст. 8, ст. 12 Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Оценка рыночной стоимости годового размера арендной платы объектов переданных в аренду произведена не в полном объеме.

Для определения рыночной стоимости КУМИ заключен муниципальный контракт (рег.№ 0124300012015000006 от 04.12.2015) на выполнение работ по оценке рыночной стоимости годового размера арендной платы. Согласно технического задания (приложение № 1 к контракту), была проведена оценка 96 объектов находящихся в аренде Общества. Дата оценки 04.12.2015, дата составления отчетов 28.12.2015.

Согласно оценки годовая арендная плата составила 23221027 руб. 02 коп.

КУМИ в адрес ООО «Соловки Электросбыт» направил проект дополнительного соглашения от 01.06.2016 года, которым в пункт 3.2 договора аренды вносились изменения в следующей редакции: «Годовая арендная плата устанавливается в размере 23221027 рублей 02 копейки.

Данный проект дополнительного соглашения возвращен Арендатором  без подписания, по мнению Общества поскольку договор аренды был заключен на аукционе, то  размер арендной платы по договору аренды государственного или муниципального имущества не является регулируемым, изменение арендной платы до окончания срока договора невозможно.

В соответствии с пунктом 4.7. Договора аренды, при не достижении взаимоприемлемого решения стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ, чем Комитет и воспользовался, направив исковое заявление «Об изменении условий договора аренды в части увеличения арендной платы» в Арбитражный суд  Архангельской области 24.10.2016. На момент проверки дело принято к производству и находится на рассмотрении.

Общество имеет задолженность перед соответствующим бюджетом, что свидетельствует о нарушении п. 3.1 договора № 3, ст. 309, 310, п. 1 ст. 614 ГК РФ в части ненадлежащего исполнения обязательств по договору № 3 Обществом и несвоевременности внесения арендных платежей.

Задолженность по арендным платежам Общества по состоянию на 31.12.2015 составила:

–по данным Общества(сч.76.05)  18665999,8 руб.;

- по данным бюджетного учета КУМИ (сч.205.21) 18666000,0 руб.;

- по результатам проверки дебиторская задолженность в КУМИ по контрагенту Общество составила  16082750,0 руб.

Оплата арендных платежей Обществом в 2016 году не производилась.

Задолженность по арендным платежам Общества по состоянию на 30.12.2016 составила:

–по данным Общества(сч.76.07.01 ) 28998999,8 руб;

- по данным бюджетного учета КУМИ (сч. 205.21)  28999000,0 руб.;

- по результатам проверки дебиторская задолженность в КУМИ по контрагенту Общество составила  26415750,0 руб.

Сверка расчетов между ООО «Соловки Электросбыт» и КУМИ по задолженности арендных платежей не проводилась.

В соответствии с п.3.4 договора № 3 и ст.160.1 БК РФ. Комитетом по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации муниципального образования «Няндомский муниципальный район» начислены пени ООО «Соловки Электросбыт» за неуплату арендного платежа за 2014-2015 годы и 1, 2 и 3 кварталы 2016 года.

В адрес Общества Комитетом направлена претензия от 16.02.2016 № 55-2016 об оплате задолженности за 2014-2015 годы в размере 18666000,0 руб.

Решением Арбитражного суда Архангельской области от 03.07.2016 по делу № А05-2924/2016 принято решение о взыскании с Общества в пользу Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации муниципального образования «Няндомский муниципальный район»  сумму долга в размере 18666000,0 руб. и пеней в сумме 18808678,57 руб., начисленных за период  с 11.04.2014 по 16.02.2016.

Четырнадцатый Арбитражный апелляционный суд постановлением от 31.10.2016 года, оставил решение Арбитражного суда Архангельской области от 03.07.2016 по делу № А05-2924/2016 без изменения.

В адрес Общества Комитетом направлена претензия от 05.08.2016 № б/н об оплате задолженности за 1, 2 кварталы 2016 года в размере 5166500,0 руб.

Решением Арбитражного суда Архангельской области от 30.11.2016 по делу № А05-11774/2016 принято решение о взыскании с Общества в пользу Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации муниципального образования «Няндомский муниципальный район»  сумму долга в размере 5166500,0 руб. и пеней в сумме 2379173,25 руб., начисленных за период  с 12.04.2014 по 27.10.2016.

Обществом направлена Апелляционная жалоба от 29.12.2016 о несогласие на решение Арбитражного суда Архангельской области от 30.11.2016 по делу № А05-11774/2016.

2. В результате открытого конкурса, проведенного АМО «Шалакушское» (извещение о проведении торгов от 26.06.2013 №260613/1544003/02 размещено на сайте, Постановление  № 86 от 29.07.2013) заключен договор аренды муниципального имущества № 2-А/2013 от 13.08.2013 (далее – договор от 13.08.2013 № 2-А/2013) (Приложение № 1: 1 котельная, тепловая сеть 1 объект, оборудование котельной, земельный участок для размещения котельной, общей площадью 4677 кв. м.) между АМО «Шалакушское» и ООО «Соловки Электросбыт».

Договор от 13.08.2013 № 2-А/2013 со стороны арендодателя – АМО «Шалакушское»  подписан главой администрации, со стороны арендатора – Общества генеральным директором.

Срок договора согласно п. 1.4 договора от 13.08.2013 № 2-А/2013 установлен с 13.08.2013 по 12.08.2023.

Договор от 13.08.2013 № 2-А/2013 зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Архангельской области и НАО за № регистрации 29-29-03/010/2013-218 от 11.11.2013.

Акт приема-передачи имущества в аренду подписан 13.08.2013, со стороны МО «Шалакушское»  главой администрации МО «Шалакушское» со стороны Общества генеральным директором. Согласно данному акту арендодатель (МО «Шалакушское») передал, а арендатор (Общество) принял в аренду теплоэнергетический комплекс предназначенный для теплоснабжения объектов жилого, производственного и социально-бытового назначения поселка Шалакуша, состоящий из объектов: блочно-модульная котельная (с входящим в состав объекта недвижимым и движимым имуществом) и теплосеть, присоедененную к блочно-модульной котельной (Приложение № 1 к договору аренды).

На момент заключения договора 13.08.2013 годовая арендная плата установлена в размере 590 000,0 руб. (п. 3.1 договора от 13.08.2013 № 2-А/2013).

На основании Распоряжения Правительства Архангельской области от 29 декабря 2015 года № 512-рп «О разграничении объектов муниципальной собственности между муниципальным образованием «Няндомский муниципальный район» Архангельской области и муниципальными образованиями «Мошинское», «Шалакушское», блочно-модульная котельная с теплотрассой включена в перечень объектов муниципальной собственности муниципального образования «Шалакушское», передаваемых в собственность муниципального образования «Няндомский муниципальный район».

В договор № 2-А/2013  в связи с передачей полномочий от МО «Шалакушское» к МО «Няндомский муниципальный район» дополнительным соглашением от 14.10.2016 года были внесены изменения в части замены арендодателя – Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации муниципального образования «Няндомский муниципальный район». Дополнительное соглашение было направлено для регистрации в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Архангельской области и НАО(далее Управление) Согласно сообщения Управления № 16-08/1628, на основании абз.10 ст.20 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»(не представлены документы, необходимые в соответствие с Законом, в случаях, если обязанность по представлению таких документов возложена на заявителя)19.12.2016 года отказано в государственной регистрации дополнительного соглашения к договору № 2-А/2013.

В рамках контрольного мероприятия, проведена встречная проверка(акт от 01.03.2017) Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации муниципального образования «Няндомский муниципальный район»(далее Комитет или КУМИ). В ходе встречной проверки выявлено:  Инвентаризация имущества казны переданного в аренду МО «Шалакушское» с момента заключения договора и после замены  арендодателя на Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации муниципального образования «Няндомский муниципальный район» (01.01.2016) на начало проверки не проводилась.

По инициативе КСП 28.02.2017 года по объекту блочно-модульная котельная, по адресу п. Шалакуша, ул. Комсомольская, д. 6 в, проведена инвентаризация имущества, о чем составлен акт от 28.02.2017г. На обследуемом объекте выявлено оборудование: Сетевой насос марки «WILO» в количестве 2 шт., 2006 и 2013 года выпуска, которые отсутствуют в перечне муниципального имущества, входящего в состав объектов теплоэнергетического комплекса, передаваемых в аренду.

Обществом в нарушение п. 3.4 и 3.5, ст. 309, 310, п. 1 ст. 614 ГК РФ не выполнено обязательство по уплате начисленных арендных платежей.

Оплата арендных платежей Обществом в 2016 году не производилась.

Задолженность по арендным платежам Общества по состоянию на 30.12.2016 составила:

- по данным Общества  590000,0 руб.;

- по данным бюджетного учета КУМИ (сч. 205.21)  590000,0 руб.;

- по результатам проверки дебиторская задолженность в КУМИ по контрагенту Общество составила  442500,0 руб.

3. Согласно п. 2.2.14 договора от 28.04.2012 № 3 Общество обязуется провести мероприятия по реконструкции системы коммунальной инфраструктуры до 15 мая 2021 года согласно Приложению № 2 «Перечень мероприятий по реконструкции системы коммунальной инфраструктуры (котельные, тепловые пункты, тепловые узлы, тепловые сети, магистральные тепловые сети, земельные участки)» (далее – Приложение №2).

Согласно п.2.2.3 договора от 28.04.2012 № 3 и п. 2.2.4 договора 2-А/2013 от 13.08.2013  стороны ежегодно в срок до 01 июня согласовывают План капитального ремонта (реконструкции) проведения работ арендованного имущества. В Плане должны быть указаны объекты, на которых производятся работы, а также наименование, объемы, предварительная стоимость и сроки выполнения работ.

Представленный проверке План проведения капитальных ремонтов объектов теплоснабжения на 2015 год включает в себя 7 мероприятий со сметной стоимостью 10333000,0 руб. Данный план подписан генеральным директором Общества и утвержден главой администрации МО «Няндомский муниципальный район» 15.05.2015.

Работы капитального характера в период с 06.04.2015 по 31.12.2015 года не проводились. План проведения капитальных ремонтов объектов теплоснабжения на 2016 год подписанный генеральным директором Общества, который направлялся на согласование в администрацию МО «Няндомский муниципальный район» 04.04.2016 исх. № 509, 31.05.2016 исх. № 821, 02.06.2016 исх.№ б/н, 04.07.2016 исх. № 1323, на дату проверки не утвержден администрацией МО «Няндомский муниципальный район».

Обществом в период с 01.01.2016 по 30.12.2016 года проведены следующие работы капитального характера: замена труб конвективного парка котла ДКВР 4-13 зав. № 3672, рег. № 00704 и введена в эксплуатацию  пневматическая машина «Мангуст-2 МТ» № 3058; проведена замена участка трубопровода подземной теплотрассы по отоплению; проведена замена участка трубопровода подземной теплотрассы по отоплению и ГВС в 4-х трубном исполнении.

Так как, план проведения капитальных ремонтов объектов теплоснабжения на 2016 год не согласован, документы на компенсацию за работы капитального характера Обществом в КУМИ не направлялись.

По данным проверки задолженности МО «Няндомский муниципальный район» (КУМИ) по компенсации капитального ремонта арендованного имущества Обществу по состоянию на 30.12.2016  не имеет.

4. Согласно пункта 2.2.4 договора от 28.04.2012 № 3 Общество ежегодно в срок 31 декабря Арендатор направляет Арендодателю акты выполненных работ, подтверждающие дополнительные капитальные вложения в арендованное имущество за счет средств Арендатора, в размере 500000 рублей, согласно требованиям конкурсной документации и согласно конкурсному предложению победителя открытого конкурса на право заключения договора аренды в отношении системы коммунальной инфраструктуры (котельные, тепловые пункты, тепловые узлы, тепловые сети, магистральные теплосети, земельные участки), расположенной на территории МО «Няндомское».

Согласно документов предоставленных проверке Обществом и документов просмотренных в ходе встречной проверки КУМИ, выявлено, что акты выполненных работ подтверждающие дополнительные капитальные вложения перечисленные в пункте 2.2.4 в Комитет до 31.12.2015 на сумму 585029,66 руб. не направлялись.

Кроме того, в соответствие с пунктом 2.2.3 договора от 28.04.2012 № 3 в обязанности Арендатора входит согласование плана капитального ремонта(реконструкции) проведения работ арендованного имущества. План на согласование в АМО «Няндомский муниципальный район» не представлен.

На основании вышеизложенного пункт 2.2.4 договора от 28.04.2012 № 3 Обществом  не исполнен.

Выводы:

1. Общество имеет задолженность перед бюджетом МО «Няндомское» (КУМИ), что свидетельствует о нарушении п. 3.1 договора № 3, ст. 309, 310, п. 1 ст. 614 ГК РФ в части ненадлежащего исполнения обязательств по договору № 3 Обществом и несвоевременности внесения арендных платежей в сумме 28998999,8 руб.

2. Общество имеет задолженность перед бюджетом МО «Няндомское» (КУМИ) по пени в сумме 18808678,57 руб., начисленных в соответствии с п.3.4 договора № 3 и ст.160.1 БК РФ. Комитетом по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации муниципального образования «Няндомский муниципальный район» за период  с 11.04.2014 по 16.02.2016.

3. Общество имеет задолженность перед бюджетом МО «Няндомский муниципальный район», что свидетельствует о нарушении п. 3.4 и 3.5 договора от 13.08.2013 № 2-А/2013, ст. 309, 310, п. 1 ст. 614 ГК РФ в части ненадлежащего исполнения обязательств по договору № 2-А/2013 Обществом и несвоевременности внесения арендных платежей в сумме 590000,0 руб.

4. Не согласован ежегодный план капитального ремонта (реконструкции) проведения работ арендованного имущества на 2016 год, чем нарушены  п.2.2.3 договора от 28.04.2012 № 3 и п. 2.2.4 договора 2-А/2013 от 13.08.2013

5.  Не исполнен пункт 2.2.4 договора от 28.04.2012 № 3 в части дополнительных капитальных вложений в арендованное имущество за счет средств Арендатора, в размере 500000 рублей, согласно требованиям конкурсной документации и согласно конкурсному предложению победителя открытого конкурса на право заключения договора аренды в отношении системы коммунальной инфраструктуры (котельные, тепловые пункты, тепловые узлы, тепловые сети, магистральные теплосети, земельные участки), расположенной на территории МО «Няндомское».

Председатель  Контрольно-счётной палаты

МО «Няндомский муниципальный район»                                                                     П.Е. Прибытков

07.03.2017