

ОТЧЕТ

о результатах контрольного мероприятия «Проверка исполнения Прогнозного плана (программы) приватизации имущества Качканарского городского округа на 2015 год, полноты и своевременности поступления в местный бюджет доходов от приватизации муниципального имущества за 2015 год» на объекте Комитет по управлению муниципальным имуществом Качканарского городского округа

г. Качканар

18 марта 2016 года

Основание для проведения контрольного мероприятия

Пункт 1.2. Плана работы Контрольного управления Качканарского городского округа на 2016 год.

Предмет контрольного мероприятия

Действия Комитета по управлению муниципальным имуществом Качканарского городского округа по исполнению Прогнозного плана (программы) приватизации имущества Качканарского городского округа на 2015 год.

Объект контрольного мероприятия

Комитет по управлению муниципальным имуществом
Качканарского городского округа (Комитет по имуществу КГО)

Сроки проведения контрольного мероприятия

с 12 января 2016 года по 11 марта 2016 года

Цели контрольного мероприятия

1. Оценка выполнения полномочий распоряжения муниципальным имуществом Комитетом по управлению муниципальным имуществом Качканарского городского округа.
2. Соблюдение законодательства о приватизации муниципального имущества.

Проверяемый период деятельности: 2015 год.

По результатам контрольного мероприятия оформлен акт проверки, который доведен до сведения председателя Комитета по имуществу КГО – О.В. Адамчук, акт подписан с приложением замечаний и пояснений, которые учтены при составлении настоящего отчета.

Результаты контрольного мероприятия

В соответствии с Уставом Качканарского городского округа Комитет по управлению муниципальным имуществом Качканарского городского округа

(далее – Комитет по имуществу КГО) является функциональным органом местного самоуправления, наделенным собственными полномочиями по решению вопросов местного значения городского округа, а именно: владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа.

Приватизация муниципального имущества в проверяемом периоде регламентировалась следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Федеральный закон № 178-ФЗ);

- Федеральный закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 159-ФЗ);

- Решение Думы Качканарского городского округа от 19.05.2011 № 38 «Об утверждении положения о порядке и условиях управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности Качканарского городского округа» (далее – Решение Думы № 38);

- Решение Думы Качканарского городского округа от 29.01.2009 № 672 «Об утверждении положения «О порядке формирования, ведения, опубликования перечня муниципального имущества, используемого в целях предоставления его во владение и (или) пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, а также порядке и условиях предоставления в аренду включенного в перечень муниципального имущества КГО» (далее – Решение Думы № 672);

- Решение Думы Качканарского городского округа от 15.06.2006 № 209 «Об утверждении правил разработки прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества Качканарского городского округа» (далее – Решение Думы № 209);

- Решение Думы Качканарского городского округа от 26.11.2014 № 111 «Об утверждении прогнозного плана (программы) приватизации имущества Качканарского городского округа на 2015-2020 годы» (далее также – Прогнозный план, Решение Думы № 111).

Прогнозный план с учетом изменений включал следующие объекты приватизации на 2015 год:

- 1) Нежилое помещение № 92, общей площадью 257 кв.м., г. Качканар, 11 микрорайон, д. 21.
- 2) Транспортное средство ГАЗ 2705, 1999 года выпуска.
- 3) Транспортное средство DAEWOO NEXIA, 2004 года выпуска.
- 4) Транспортное средство KIA FB 2272, 2005 года выпуска.

5) Транспортное средство ГАЗ 3110, 2004 года выпуска.

6) Часть здания нежилого назначения, номера помещений на поэтажном плане: 26, 29-33, 1 этаж, год постройки – 1971, площадь - 34,5 кв.м., г. Качканар, 8 микрорайон, дом 18.

7) Часть здания нежилого назначения, номера помещений на поэтажном плане: 17-24, 37-45 (часть), 46-47, 1 этаж, год постройки – 1971, г. Качканар, 8 микрорайон, дом 18. Площадь объекта, являющаяся одной из его характеристик, в Прогнозном плане не указана.

8) Часть № 1 здания нежилого назначения, 1 этаж, год постройки – 1983, площадь – 514,0 кв.м., г. Качканар, 10 микрорайон, дом 31а.

9) Нежилое помещение, номера на поэтажном плане № 1-10, площадь 80,4 кв.м., г. Качканар, п. Валериановск, ул. Кирова, дом 1а.

10) Транспортное средство ГАЗ 2217, 2004 года выпуска.

11) Нежилое помещение № 41, год постройки 1975, площадь 97,54 кв.м., г. Качканар, 8 микрорайон, дом 15.

12) Земельный участок КН 66:48:0304009:364 площадью 1 495 кв.м. и 1-этажное здание нежилого назначения на нем общей площадью 173,6 кв.м., год постройки 1959, (здание музея), г. Качканар, ул. Толстого, дом 18.

13) Нежилое помещение, номера на поэтажном плане 42-45 (2 этаж), площадь 107,2 кв.м., г. Качканар, 4 микрорайон, дом 60.

Согласно Решению Думы № 111 перечень объектов муниципальной собственности, находящихся во временном владении и (или) временном пользовании у субъектов малого и среднего предпринимательства, обладающих преимущественным правом на приобретение такого имущества в соответствии с нормативными актами Российской Федерации и Свердловской области, устанавливается путем внесения изменений и дополнений в Прогнозный план.

В нарушение установленного порядка данный перечень на 2015 год не утверждался.

Вместе с тем, в 2015 году проданы следующие нежилые помещения субъектам малого и среднего предпринимательства без включения в Прогнозный план:

1) Помещение площадью 378,7 кв.м. по адресу: г. Качканар, 5 микрорайон, дом 72.

2) Помещение № 104 площадью 63,9 кв.м. по адресу: г. Качканар, 11 микрорайон, дом 2.

3) Помещение № 41 площадью 37,9 кв.м. по адресу: г. Качканар, 10 микрорайон, дом 5.

4) Помещение № 66 площадью 56,1 кв.м. по адресу: г. Качканар, ул. Свердлова, дом 27.

Возможность и необходимость продажи указанных объектов решалась единолично Комитетом по имуществу КГО, чем нарушено Решение Думы № 111.

Учитывая нормы Решения Думы № 111, позицию Конституционного суда РФ, выраженную в Постановлении от 20.12.2010 № 22-П, решение вопроса о продаже объектов, находящихся во временном владении и (или) временном

пользовании у субъектов малого и среднего предпринимательства, обладающих преимущественным правом на приобретение такого имущества в соответствии с нормативными актами Российской Федерации и Свердловской области, должно было подлежать обязательному рассмотрению Думой Качканарского городского округа.

В 2015 году Комитетом по имуществу КГО проделана следующая работа:

- проведено 3 заседания комиссии по приватизации объектов муниципальной собственности Качканарского городского округа.
- в Прогнозный план приватизации внесено 14 объектов муниципальной собственности;
- проведено 6 аукционов и заключено 6 муниципальных контрактов на оценку объектов муниципальной собственности;
- проведено 9 торгов по продаже муниципального имущества, в том числе, 7 аукционов и 2 продажи посредством публичного предложения;
- заключено 13 договоров купли-продажи объектов муниципальной собственности.

Аукционы по продаже муниципального имущества в 2015 году в основном проводились по 2 и более раз по каждому объекту.

В случае признания аукциона несостоявшимся, продажа муниципального имущества осуществлялась посредством публичного предложения.

В нарушение статьи 15 Федерального закона № 178-ФЗ в извещениях о проведении торгов (от 03.12.2014 года, 29.07.2015 года, от 14.10.2015 года) не определены условия и сроки платежа при продаже объектов муниципальной собственности. В извещениях присутствует информация о том, что оплата производится в срок, установленный договором купли-продажи, проект которого не опубликован.

Приватизация объектов, запланированных к продаже в 2014 году.

На торги выставлялись следующие объекты:

- нежилое помещение площадью 257 кв.м., адрес: г. Качканар, 11 микрорайон, дом 21, начальная цена 4000,0 тыс. рублей. Аукцион дважды не состоялся в связи с отсутствием допущенных участников.

- трактор колесный универсальный Т-25А, 1992 года выпуска, начальная цена 72,0 тыс. рублей. Трактор продан за 122,4 тыс. рублей, покупатель – О.П. Горшенин.

В нарушение Решения Думы № 209, в Прогнозный план на 2015 год не включены вышеуказанные объекты муниципального имущества, приватизация которых не была осуществлена в истекшем 2014 году.

Приватизация объектов, включенных в Прогнозный план.

Начальная цена объектов муниципальной собственности, подлежащих приватизации, устанавливалась в соответствии с законодательством Российской

Федерации, регулирующим оценочную деятельность – на основании отчетов оценщиков об определении рыночной стоимости.

За оказанные услуги по оценке объектов подлежащих приватизации, за счет средств местного бюджета оплачено трем оценщикам 24 тыс. рублей. Один оценщик – ООО «РемСтройАвтоСервис» не только безвозмездно оказал услуги по оценке, но и уплатил в местный бюджет 836 рублей за право заключения контракта на оказание услуг по оценке.

На торги выставлялись следующие объекты:

1. Транспортное средство, модель KIA FB 2272, цвет серебристый, 2005 года выпуска, начальная цена 160,0 тыс. рублей. Аукцион не состоялся и объект продан 12.10.2015 года посредством публичного предложения за 108,0 тыс. рублей, покупатель – Плешаков В.С.

2. Транспортное средство, модель DAEWOO NEXIA, цвет серый, 2004 года выпуска, начальная цена 70,0 тыс. рублей. Аукцион не состоялся и впоследствии объект продан 12.10.2015 года посредством публичного предложения за 61,25 тыс. рублей, покупатель – Ахунов А.А.

3. Транспортное средство, модель ГАЗ-31105, цвет серебристый, 2004 года выпуска, начальная цена 36,0 тыс. рублей. Победителем аукциона признан Ахунов А.А., предложивший цену 37,8 тыс. рублей, с которым заключен договор купли-продажи от 03.06.2015 года.

4. Транспортное средство, модель ГАЗ-2705, фургон цельнометаллический, цвет белый, 1999 года выпуска, начальная цена 53,0 тыс. рублей. Аукцион не состоялся, объект продан на повторном аукционе за 51,675 тыс. рублей, с покупателем ООО «Жилком-сервис» заключен договор купли-продажи от 18.11.2015 года.

5. Аукцион по продаже нежилого помещения по адресу: г. Качканар, п. Валериановск, ул. Кирова, дом № 1а, не состоялся в связи с отсутствием допущенных участников. Повторно на торги данный объект не выставлялся, так как в связи с востребованностью части помещения для размещения детского дворового клуба, было предложено изменить характеристики объекта путем уменьшения планируемой к продаже площади до 80,4 кв.м. Начальная цена данного уточненного объекта составила 1 335,0 тыс. рублей. Аукцион не состоялся в связи с отсутствием допущенных участников. Повторный аукцион назначен на 04.03.2016 года.

6. Нежилое помещение, номер на поэтажном плане № 42-45, общей площадью 107,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Качканар, 4 микрорайон, дом № 60 выставлялось на торги трижды: 17.07.2015 года, 25.09.2015 года, 30.10.2015 года с начальной ценой 1 100,3 тыс. рублей. Во всех трех случаях аукцион не состоялся из-за отсутствия участников. Решением Думы от

16.12.2015 № 122 утверждена продажа вышеуказанного объекта недвижимости посредством публичного предложения. Торги назначены на 04.03.2016 года.

7. Земельный участок площадью 1495 кв.м. и здание нежилого назначения площадью 173,6 кв.м., расположенные по адресу: г. Качканар, ул.Толстого,18 с начальной ценой 2 780,0 тыс. рублей выставлялся на торги дважды: 29.07.2015 года и 25.09.2015 года. В обоих случаях аукцион не состоялся в связи с отсутствием заявителей. Торги назначены на 04.03.2016 года.

8. Часть здания нежилого назначения, общей площадью 34,5 кв.м., расположенное по адресу: г. Качканар, 8 микрорайон, дом № 18 с начальной ценой 650,0 тыс. рублей на аукционе не продано в связи с отсутствием участников. В связи с изменениями в федеральном законодательстве данный объект продан 01.11.2015 года его арендатору – ИП Калинина Ю.В. путем реализации преимущественного права выкупа за 650,0 тыс. рублей с предоставлением рассрочки платежа на 7 лет.

9. Следующие объекты недвижимости, не включенные в Прогнозный план и находящиеся в аренде у ООО «УЖК «Наш дом», проданы 01.10.2015 года путем реализации преимущественного права выкупа арендатором:

1) Нежилое помещение № 1, общей площадью 378,7 кв.м., расположенное по адресу: г. Качканар, 5 микрорайон, дом № 72 за 5 680,5 тыс. рублей.

2) Нежилое помещение № 66, общей площадью 56,1 кв.м., расположенное по адресу: г. Качканар, ул. Свердлова, дом № 27 за 897,6 тыс. рублей.

3) Нежилое помещение № 104, общей площадью 63,9 кв.м., расположенное по адресу: г. Качканар, 11 микрорайон, дом № 2 за 1 022,4 тыс. рублей.

4) Нежилое помещение № 41, общей площадью 37,9 кв.м., расположенное по адресу: г. Качканар, 10 микрорайон, дом № 5 за 606,4 тыс. рублей.

Цена продажи всех четырех объектов была утверждена решением Комитета по имуществу КГО от 21.09.2015 года на основании отчетов об оценке рыночной стоимости. Покупателю предоставлена рассрочка платежа сроком на 7 лет.

10. Транспортное средство – автобус ГАЗ-2217, 2004 года выпуска, с начальной ценой 81,0 тыс. рублей выставлялось на аукцион, в котором победило ООО «Поток». Договор купли-продажи заключен 18.11.2015 года на сумму 144,2 тыс. рублей.

11. Помещение, расположенное по адресу: г. Качканар, 8 микрорайон, дом № 15, находящееся в аренде у ООО «УЖК «Наш дом», было включено в Прогнозный план, но на торги не выставлялось. Договор купли-продажи заключен с ООО УЖК «Наш Дом» 01.11.2015 года с использованием преимущественного права выкупа арендатором. Сумма сделки на основании

отчета об определении рыночной стоимости составила 1 664,4 тыс. рублей с рассрочкой платежа на 7 лет.

12. Согласно отчету об оценке рыночной стоимости муниципального имущества: часть № 1 здания нежилого назначения, общей площадью 514,0 кв.м., расположенное по адресу: г. Качканар, 10 микрорайон, дом № 31а, его рыночная стоимость определена в размере 9 908,3 тыс. рублей. Торги по продаже данного объекта посредством аукциона назначены на 04.03.2016 года.

13. Часть здания нежилого назначения, общей площадью 120,0 кв.м., расположенное по адресу: г. Качканар, 8 микрорайон, дом №18 с начальной ценой 1 020,0 тыс. рублей продано на аукционе. В торгах участвовало два претендента: ООО «АПТОН «Профессионал» и ООО «ЦентрИнвестСтрой». Победителем признано ООО «АПТОН «Профессионал», так как участник аукциона увеличил начальную цену на один шаг – до 1 071,0 тыс. рублей, а второй участник отказался от дальнейшей борьбы за лот.

Договор купли-продажи заключен 12.10.2015 года, но наименование и кадастровый номер отличаются от тех, что заявлены на торги, а площадь объекта составила 125,5 кв.м., то есть больше аукционной площади на 5,5 кв.м.

Указанные несоответствия Комитет по имуществу КГО объяснил тем, что ООО «АПТОН «Профессионал», будучи арендатором выставленного на торги объекта, провел реконструкцию помещений и на кадастровый учет поставлен новый объект с новыми характеристиками. Однако, несмотря на факт того, что произошло изменение объекта приватизации и состоялись юридически значимые действия, Комитет по имуществу КГО объявил торги на фактически не существующий объект со старыми характеристиками.

Кроме того, начальная и сложившаяся цена продажи указанного объекта была занижена в 2,2 раза, что подтверждается результатами анализа отчета об оценке проданного объекта, а также независимым экспертом-оценщиком, давшим заключение о том, что рыночная (продажная) цена должна была составлять 2 283,4 тыс. рублей вместо указанных оценщиком 1 020,0 тыс. рублей.

Оценку провело ООО «РемСтройАвтоСервис» 26.06.2015 года, оказав услуги Комитету по имуществу КГО и заплатив при этом в местный бюджет 836 рублей, тогда как начальная (максимальная) цена услуг по оценке имущества составляла 27,9 тыс. рублей.

Одновременно проводилась оценка объектов, расположенных в одном здании. Рыночная стоимость объектов оценки, расположенных в одном здании по адресу: Свердловская область, г. Качканар, 8 микрорайон, № 18, составила:

1) 1 020,0 тыс. рублей для части здания нежилого назначения, номера помещений на поэтажном плане 17-24, 37-45 (часть), 46-47, общей площадью 120,0 кв.м.;

2) 650,0 тыс. рублей для части здания нежилого назначения, номера помещений на поэтажном плане 26, 29-33, общей площадью 34,5 кв.м.

При сравнении двух отчетов установлено, что цена 1 кв.м. объекта под номером 1 составила 8,5 тыс. рублей, а под номером 2 цена составила 18,96 тыс. рублей, то есть различалась в 2,2 раза.

Комитет по имуществу КГО имел право проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости в саморегулируемой организации оценщиков для подтверждения стоимости оценки, однако, Комитет по имуществу КГО таким правом не воспользовался.

В результате занижения цены приватизируемого объекта недвижимости и в последствии реализации данного объекта с получением меньших, чем было возможно средств, упущенная выгода для местного бюджета оценивается в размере 1 263,4 тыс. рублей.

Предоставление отсрочки оплаты по договорам купли-продажи муниципального имущества действующим законодательством не предусмотрено. В нарушение Федерального закона 178-ФЗ и Решения Думы № 111, покупателю – ООО «АПТОН «Профессионал» предоставлена отсрочка уплаты имущества с 23.11.2015 года на 25.12.2015 года.

Финансовые итоги приватизации 2015 года

Общая стоимость проданного муниципального имущества в рамках исполнения Прогнозного плана составила 11 995,2 тыс. рублей.

В местный бюджет поступило в 2015 году 1 888,6 тыс. рублей, из которых:

- 402,8 тыс. рублей – за транспортные средства;
- 1 071,0 тыс. рублей – за один объект нежилого фонда;
- 414,7 тыс. рублей – за шесть объектов нежилого фонда, проданных с предоставлением рассрочки платежа в соответствии с графиком.

Оставшаяся сумма будет поступать в местный бюджет в течение срока предоставленной рассрочки, но не более 7 лет.

Комитетом по имуществу КГО направлялась претензия в адрес покупателя – ООО «АПТОН «Профессионал» по договору купли-продажи об оплате процентов в размере 121 рубль. Оплата процентов по договору на основании претензии произведена в ходе контрольного мероприятия.

По остальным договорам купли-продажи в 2015 году платежи осуществлялись своевременно.

Выводы

1. В нарушение статьи 14 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ, решения Думы Качканарского городского округа от 19.05.2011 № 38, Прогнозный план не содержит такого условия приватизации, как способ приватизации каждого объекта имущества.

2. В нарушение Решения Думы № 111, Прогнозным планом в течение 2015 года не утверждался перечень объектов муниципальной собственности, находящихся во временном владении и (или) временном пользовании у

субъектов малого и среднего предпринимательства, обладающих преимущественным правом на приобретение такого имущества в соответствии с нормативными актами Российской Федерации и Свердловской области.

Комитетом по имуществу КГО единолично принято решение о продаже и проданы нежилые помещения субъектам малого и среднего предпринимательства, обладающим преимущественным правом на приобретение, без обсуждения и принятия решения о продаже Думой Качканарского городского округа.

3. В нарушение Решения Думы № 209 в Прогнозный план на 2015 год не включены объекты муниципального имущества, приватизация которых была запланирована, но не осуществлена в истекшем 2014 году.

4. В нарушение статьи 15 Федерального закона № 178-ФЗ в трех извещениях о проведении торгов не определены условия и сроки платежа при продаже объектов муниципальной собственности.

5. В результате занижения начальной цены объекта недвижимости вследствие недоброкачественного отчета об определении рыночной стоимости и впоследствии реализации данного объекта с получением меньших, чем было возможно средств, упущенная выгода для местного бюджета оценивается в размере 1 263,4 тыс. рублей.

6. Установлен случай передачи проданного движимого имущества до его полной оплаты, что создавало риск повреждения или гибели имущества до перехода права собственности покупателю, последствия которого лежали бы на действующем собственнике, то есть Качканарском городском округе.

Предложения

1. Направить настоящий отчет в Думу Качканарского городского округа.

2. Направить настоящий отчет Главе Качканарского городского округа для сведения и принятия мер по фактам установленных нарушений и недостатков.

2. Направить материалы контрольного мероприятия в Прокуратуру города Качканара.

Председатель
Контрольного управления

А.В. Ильинский