



КОНТРОЛЬНО - СЧЕТНАЯ
ПАЛАТА ГОРОДА ОМСКА
(КСП г. Омска)

ул. Думская, д.1, г. Омск, 644024
Телефон: (3812) 53-53-51
Факс: (3812) 30-26-73
E-mail: 409@kspomsk.ru
<http://www.kspomsk.ru>
ОКПО 23697660, ОГРН 1045507000032,
ИНН/КПП5504072860/550401001

02.07.2015 № 03-02-01/216

На № _____ от _____

Директору департамента
имущественных отношений
Администрации города Омска

С.Е. Хорошилову

О результатах контрольного
мероприятия

Уважаемый Сергей Евгеньевич!

Контрольно-счетной палатой города Омска проведено контрольное мероприятие по проверке отдельных вопросов финансово-хозяйственной деятельности в муниципальном предприятии города Омска «Муниципальная недвижимость» (далее – МП «Муниципальная недвижимость» или Предприятие) за период 2014 год.

Согласно Уставу МП «Муниципальная недвижимость» от имени муниципального образования город Омск права Собственника осуществляет департамент имущественных отношений Администрации города Омска (далее – департамент имущественных отношений).

По результатам контрольного мероприятия установлены следующие нарушения и недостатки в деятельности Предприятия:

1. В нарушение ст. 8.1, ст. 131 Гражданского кодекса РФ, ст. 4 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» по 22 объектам недвижимого имущества общей площадью 4615 кв.м, переданным Предприятию в хозяйственное ведение, не зарегистрировано право хозяйственного ведения. (Приложение № 1).

2. В 2014 году часть объектов, закрепленных за Предприятием на праве хозяйственного ведения (21 объект недвижимого имущества), в бухгалтерском учете Предприятия учтены на счете 41.01 «Товары для перепродажи», предназначенном для обобщения информации о наличии и движении товарно-материальных ценностей, приобретенных в качестве товаров для продажи. Согласно пояснениям Предприятия, изложенным в возражениях на акт проверки, следует, что указанное имущество предназначено для отчуждения и соответственно не предполагается его использование в хозяйственной деятельности. При этом, в соответствии с п. 2 ст. 295 ГК РФ и п. 2 ст. 18 Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных

03 июля 2015 г. 5985

унитарных предприятиях» (далее - Закон № 161-ФЗ) муниципальное предприятие не вправе продавать принадлежащее ему недвижимое имущество без согласия собственника. Разрешение на продажу указанных объектов департаментом имущественных отношений (Собственником) не выдавалось. Кроме того, исходя из положений ГК РФ и Закона № 161-ФЗ закрепление имущества на праве хозяйственного ведения за унитарными предприятиями осуществляется с целью обеспечения его имуществом для осуществления уставной хозяйственной деятельности. Закрепление же имущества за предприятием на праве хозяйственного ведения с намерением его последующего отчуждения нарушает установленный порядок приватизации муниципального имущества, в связи с чем, сделка по отчуждению такого имущества может быть признана недействительной притворной, что подтверждается судебной практикой (Определение Высшего Арбитражного суда от 12.05.2014 № ВАС-5315/14, от 26.05.2014 № ВАС-6230/14 и др.).

3. Принятие на учет имущества, переданного собственником Предприятию в хозяйственное ведение, осуществлялось по остаточной стоимости, тогда как органом, уполномоченным на управление имуществом от имени муниципального образования город Омск (департаментом имущественных отношений), объекты передавались по первоначальной стоимости с указанием суммы ранее начисленной амортизации в соответствии с требованиями пункта 29 Инструкции по применению 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, утвержденной Приказом Минфина России от 01.12.2010 № 157н (далее – Приказ Минфина № 157н).

В результате принятия МП «Муниципальная недвижимость» на учет имущества по остаточной стоимости производится уменьшение первоначальной стоимости муниципального имущества, переданного в хозяйственное ведение, а также искажается информация о реальной степени его износа.

При передаче имущества в хозяйственное ведение собственником имущества по-прежнему является муниципальное образование, таким образом, изменение первоначальной стоимости муниципального имущества нарушает требования бюджетного учета в части отражения стоимости имущества, согласно которым изменение первоначальной стоимости может производиться лишь в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, в том числе с элементами реставрации, технического перевооружения, модернизации, частичной ликвидации (разукрупнения), а также переоценки объектов нефинансовых активов (п. 27 Приказа Минфина РФ № 157н).

Правила формирования в бухгалтерском учете информации об основных средствах организации установлены Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утвержденным Приказом Минфина России от 30.03.2001 № 26н (далее – ПБУ 6/01), которое в соответствии с пунктом 1 распространяется также на унитарные предприятия.

Пунктом 7 ПБУ 6/01, п. 23 Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденных Приказом Минфина РФ от 13.10.2003 № 91н, установлено, что основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Согласно актам о приеме-передаче объектов основных средств в 2014 году МП «Муниципальная недвижимость» были получены в хозяйственное ведение основные средства общей первоначальной (балансовой) стоимостью 6 801,3 тыс. руб. Сумма

начисленной амортизации по данному имуществу составила 1 731,7 тыс. руб., остаточная стоимость – 5 069,5 тыс. руб. В бухгалтерском учете МП «Муниципальная недвижимость» объекты приняты к учету по остаточной стоимости за исключением 1 объекта (квартиры № 26 по ул. Бульварная, 2), принятого по первоначальной стоимости. В результате принятия на учет объектов по остаточной стоимости первоначальная стоимость муниципального имущества занижена на 1 724,9 тыс. руб.

Кроме того, проверкой установлено, что при получении в хозяйственное ведение объектов основных средств с полностью начисленной амортизацией, Предприятием самостоятельно, без проведения оценки рыночной стоимости, объекты оцениваются произвольно в размере 1 руб. и принимаются к бухгалтерскому учету по указанной стоимости. Так, в проверяемом периоде Предприятию в хозяйственное ведение передано 7 объектов основных средств с полностью начисленной амортизацией, в том числе 2 объекта недвижимого имущества (квартиры). Согласно актам о приеме-передаче объектов основных средств общая первоначальная стоимость указанных объектов составила 367,9 тыс. руб., сумма начисленной амортизации – 367,9 тыс. руб. В бухгалтерском учете МП «Муниципальная недвижимость» указанные объекты приняты к учету по стоимости равной 1 руб. за единицу. В результате первоначальная стоимость имущества была занижена на 367,9 тыс.руб.

Необходимо отметить, что порядок определения первоначальной стоимости основных средств, закрепляемых за унитарным предприятием на праве хозяйственного ведения сверх сумм уставного фонда, действующими нормативными актами в области бухгалтерского учета не определен. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденным приказом Минфина России от 06.10.2008 № 106н, если по конкретному вопросу в нормативных правовых актах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то при формировании учетной политики осуществляется разработка организацией соответствующего способа, исходя из данного и иных положений по бухгалтерскому учету, а также Международных стандартов финансовой отчетности. При этом иные положения по бухгалтерскому учету применяются для разработки соответствующего способа в части аналогичных или связанных фактов хозяйственной деятельности, определений, условий признания и порядка оценки активов, обязательств, доходов и расходов.

С целью формирования единого подхода по учету муниципального имущества города Омска всеми муниципальными предприятиями города Омска, считаем необходимым рассмотреть данный вопрос и применить единый подход к учету имущества, передаваемого в хозяйственное ведение, с закреплением его в учетной политике предприятий.

4. В нарушение п. 52 Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденному Приказом Минфина России от 13.10.2003 № 91н, согласно которому объекты недвижимости, права собственности на которые не зарегистрированы в установленном законодательством порядке, принимаются к бухгалтерскому учету в качестве основных средств с выделением на отдельном субсчете к счету учета основных средств, в МП «Муниципальная недвижимость» учет недвижимого имущества, поступившего в хозяйственное ведение, до момента государственной регистрации в Росреестре учитывается на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы».

Закрепление иного способа учета в учетной политике Предприятия недопустимо, поскольку согласно п. 7 Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденного приказом Минфина России от 06.10.2008

№ 106н, при формировании учетной политики организацией осуществляется разработка соответствующего способа ведения бухгалтерского учета только в случае если по конкретному вопросу в нормативных правовых актах способы ведения бухгалтерского учета не установлены.

5. Основным источником доходов Предприятия в проверяемом периоде являлись доходы от аренды нежилых помещений.

Согласно информации, предоставленной МП «Муниципальная недвижимость», по состоянию на 31.12.2014 общая площадь нежилых и жилых помещений, переданных Предприятию в хозяйственное ведение, составила 22 976,8 кв.м, аренднопригодная площадь нежилых помещений составляла 16 681,8 кв.м, из которой в аренду предоставлено 8 212,0 кв.м, т.е. по состоянию на 31.12.2014 больше половины аренднопригодных помещений (50,4%) являются пустующими.

При проверке полноты отражения доходов в виде арендной платы от предоставления имущества в аренду установлено, что по договору аренды нежилого помещения от 29.12.2012 № 41197/3, заключенному с МБУ «Централизованная библиотечная система Омского муниципального района Омской области» (на аренду помещения 2-го этажа, общей площадью 155,1 кв.м, расположенному по адресу: г. Омск, ул. Омская, 158), за период с 13.03.2014 по 31.12.2014 начисление и предъявление суммы арендной платы осуществлялось не в полном объеме. В результате сумма неполученных доходов составила 24,0 тыс.руб.

6. В 2013-2014 годах МП «Муниципальная недвижимость» осуществляло перевод нежилых помещений 7П, общей площадью 211,3 кв.м, номера на поэтажном плане: 1-26, расположенных по адресу: г. Омск ул. 20 Партсъезда, 36, в жилые.

Указанный объект закреплен на праве хозяйственного ведения за МП «Муниципальная недвижимость» распоряжением департамента имущественных отношений Администрации города Омска от 21.03.2013 № 1140-р, передан Предприятию по акту о приеме-передаче здания (сооружения) № 41 от 25.03.2013, (свидетельство о государственной регистрации права хозяйственного ведения от 08.05.2013 серия 55-АА № 818337).

Перевод нежилых помещений в жилое осуществлялся в соответствии с проектом перепланировки и переустройства нежилого помещения в жилой фонд, разработанным ООО «Алекс-СтройПроект» (договор от 30.05.2013 № 22/05-П на сумму 48,0 тыс.руб.).

Общая стоимость расходов по перепланировке и переустройству помещений (с учетом дополнительных и проектных работ) составила 2 304,1 тыс.руб. В процессе осуществления работ по переводу нежилых помещений в жилое произведены работы по прокладке систем водопровода, канализации, монтаж системы вентиляции, установка перегородок, пробивка проемов в конструкциях, кладка отдельных участков стен, демонтаж перегородок, другие общестроительные работы. В связи с чем, выполненные работы по переводу нежилого помещения в жилое, являются реконструкцией объекта, поскольку выполнялись по утвержденному проекту, по результатам выполнения работ изменилось назначение помещения, его планировка, площадь объекта. Выполнение работ повлекло внесение изменений в кадастровый и технический паспорта помещения, внесение изменений в записи Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В нарушение норм бухгалтерского учета (п. 27 Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/017, утвержденного Приказом Минфина России от 30.03.2001 № 26н, п. 42 Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденных Приказом Минфина России от 13.10.2003 № 91н), указанные

расходы, относящиеся к реконструкции объекта и подлежащие отнесению на увеличение первоначальной стоимости объекта, неправомерно учтены МП «Муниципальная недвижимость» в составе текущих расходов Предприятия.

7. Постановлением Администрации города Омска от 16.12.2013 № 1518-п МП «Муниципальная недвижимость» было поручено организовать снос двухэтажного нежилого здания, литера А, общей площадью 1049,1 кв.м, расположенного по адресу: город Омск, улица Краснознаменная, д. 1.

В соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» муниципальные унитарные предприятия города Омска применяют положения вышеуказанного закона с 01 января 2014 года.

Несмотря на то, что постановление Администрации города Омска о сносе объекта по ул. Краснознаменная, д. 1 принято 16.12.2013, МП «Муниципальная недвижимость» при разработке и размещении 31.12.2013 на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» (www.zakupki.gov.ru) Плана-графика закупки товаров (работ, услуг) на 2014 год работы по сносу объекта в объем закупок Предприятия на 2014 год включены не были.

Предприятием было принято решение провести закупку неконкурентным способом – экстренную закупку путем заключения договора подряда на выполнение работ по сносу двухэтажного нежилого здания, литера А, общей площадью 1049,1 кв.м, общим объемом здания 900 куб.м, расположенного по адресу: город Омск, улица Краснознаменная, д. 1, с ООО «СибГидроЭлектроСтрой». Стоимость работ по договору подряда составила 650,0 тыс.руб.

В результате осуществления указанной операции Предприятием получен убыток в размере 650,0 тыс.руб.

В ходе сравнительного анализа стоимости работ по сносу и разборке зданий в городе Омске на основе данных Интернет источника стоимость работ могла составить около 315,0 тыс.руб. (350 руб. * 900 куб.м.), что на 335,0 тыс.руб. меньше суммы, уплаченной МП «Муниципальная недвижимость» по договору подряда, заключенному с «СибГидроЭлектроСтрой». Исходя из вышеизложенного, расходы Предприятия от указанной сделки могли быть снижены на 335,0 тыс.руб.

8. На основании распоряжений департамента имущественных отношений Администрации города Омска «О выносе самовольно размещенного движимого имущества» в проверяемом периоде Предприятие осуществляло вывоз и хранение самовольно размещенных объектов движимого имущества (киоски, павильоны, лотки, контейнеры) на территории города Омска.

Согласно распоряжениям департамента имущественных отношений Администрации города Омска транспортировка самовольно размещенных объектов производилась на территорию площадки МП «Муниципальная недвижимость» по адресу: г. Омск ул. 22 Партсъезда, д. 98 Г.

Для выполнения мероприятий по хранению указанных объектов в 2013 году МП «Муниципальная недвижимость» заключен договор ответственного хранения б/н от 28.06.2013 с ООО «ЮрКонсалтЭнерго». Согласно условиям договора за хранение имущества Предприятие уплачивает ООО «ЮрКонсалтЭнерго» вознаграждение в размере 380,64 руб. в сутки за единицу. Таким образом, стоимость хранения одного объекта Предприятию обходилась в размерах 10,7 тыс.руб., 11,4 тыс.руб. и 11,8 тыс.руб. в месяц (в зависимости от количества дней в месяце).

С целью обеспечения ООО «ЮрКонсалтЭнерго» площадками для хранения имущества МП «Муниципальная недвижимость» по договорам аренды нежилых помещений было передано ООО «ЮрКонсалтЭнерго» имущество, находящееся в хозяйственном ведении Предприятия, открытые склады - нежилые одноэтажные строения, литера Е и Ж, расположенные по адресу: г. Омск, ул. 22 Партсъезда, 98Г, общей площадью 1082,3 кв.м. Общая сумма арендной платы по указанным договорам в месяц составляла 17,0 тыс.руб. (15,75 руб. за 1 кв.м.).

За хранение киосков (павильонов) только за период действия договора в 2014 году Предприятием оплачено услуг на общую сумму 1 250,4 тыс.руб., что в среднем составило 138,9 тыс.руб. за один киоск (павильон).

При этом доходы Предприятия по договорам аренды открытых складов за этот же период составили 187,5 тыс.руб.

Таким образом, в результате заключения договора ответственного хранения убыток Предприятия составил 1 062,9 тыс.руб.

Следует отметить, что переданные в аренду ООО «ЮрКонсалтЭнерго» нежилые помещения – открытые склады, находятся на территории производственной базы, огороженной бетонным забором, с наличием ворот и зданием проходной, что подразумевает ограниченный доступ на указанную территорию.

Действия по обеспечению сохранности объектов силами самого МП «Муниципальная недвижимость» не предпринимались.

В случае организации охраны объектов самостоятельно Предприятием посредством привлечения сторожей-вахтеров, расходы на обеспечение сохранности объектов могли составить 480,2 тыс.руб. в год. Таким образом, неэффективные расходы Предприятия по обеспечению сохранности имущества составили 582,7 тыс.руб.

9. При наличии трех единиц служебного легкового автотранспорта, обеспечивающих необходимую потребность Предприятия в транспортных услугах в рамках осуществления хозяйственной деятельности, в проверяемом периоде на основании приказов директора МП «Муниципальная недвижимость» за счет средств Предприятия производилась оплата стоимости проездных билетов сотрудникам Предприятия. В частности проездные билеты выдавались секретарю, специалисту по кадрам, главному энергетiku, специалистам бухгалтерии, юрисконсульту, специалистам по работе с недвижимостью, начальнику хозяйственной службы. В соответствии со ст. 168.1 Трудового кодекса РФ работникам, постоянная работа которых осуществляется в пути или имеет разъездной характер, а также работникам, работающим в полевых условиях или участвующим в работах экспедиционного характера, работодатель возмещает расходы по проезду, связанные со служебными поездками. Документы, подтверждающие отнесение указанных должностей к должностям с разъездным характером работы, на Предприятии отсутствуют. Трудовыми договорами с работниками разъездной характер работы не установлен. Документы, подтверждающие служебный характер поездок, также отсутствуют. Кроме того, согласно заявкам в журнале на использование служебного автомобиля вышеуказанные работники были обеспечены служебным транспортом. Общая сумма необоснованных расходов МП «Муниципальная недвижимость» на приобретение проездных билетов для сотрудников в 2014 году составила 129,9 тыс.руб.

10. По результатам проверки часть прибыли, подлежащая перечислению МП г. Омска «Муниципальная недвижимость» в доход бюджета города Омска по итогам деятельности за 2014 год, занижена на 739,7 тыс.руб., в том числе за счет:

- завышения расходов Предприятия за 2014 год на 2 256,1 тыс.руб. в результате отражения в составе текущих расходов Предприятия расходов по реконструкции объекта основных средств, расположенного по адресу: г. Омск, ул. 20 Партсъезда, д. 36,

- не включения в перечень расходов, не соответствующих критериям, указанным в пункте 1 статьи 252 Налогового кодекса РФ расходов в сумме 209,5 тыс. руб., в том числе:

- 119,7 тыс. руб. – сумма расходов на компенсацию за использование для служебных поездок личных легковых автомобилей и мотоциклов сверх норм таких расходов, установленных Правительством Российской Федерации.

- 89,8 тыс.руб. – расходы на приобретение проездных билетов для сотрудников.

Прошу рассмотреть представленную информацию и о принятых решениях и мерах сообщить в Контрольно-счетную палату города Омска в течение одного месяца со дня получения настоящей информации.

Приложение: на 1 л. в 1 экз.

Председатель

И.В. Лен

Перечень объектов недвижимого имущества (нежилых и жилых помещений), переданных в хозяйственное ведение МУ "Муниципальная недвижимость", по которым не зарегистрировано право хозяйственного ведения

№ п/п	Наименование объекта	Адрес объекта	Площадь объекта, кв.м.	Месяц и год передачи объекта в хозяйственное ведение	Номер и дата распоряжения о закреплении имущества на праве хозяйственного ведения
нежилые помещения					
1	АЗС (незавершенное строительство)	г. Омск, ул.10 лет Октября, 186	70,7	ноябрь 2010 года	Распоряжение № 8376-р от 11.11.2010 (с изменениями, внесенными Распоряжением № 1318-р от 26.03.2014)
2	здание склада	п. Красноярка, пр. К. Маркса, 100	107,3	ноябрь 2010 года	Распоряжение № 9443-р от 25.11.2010
3	нежилые помещения 1П, литера А, 1-го этажа: 1-3, 16, 18-27	г. Омск, ул. Братская, 13	151,9	октябрь 2013 года	Распоряжение № 4714-р от 23.09.2013
4	нежилые помещения 3П, литера А, номер на поэтажном плане 2 этажа 5	г. Омск, ул. Братская, 13	10,8	август 2013 года	Распоряжение № 2686-р от 20.06.2013
5	нежилые помещения 1П, литера А, номера на поэтажном плане второго этажа: 9,10,19-21,23-25	г. Омск, ул. Братская, 13	144,2	октябрь 2013 года	Распоряжение № 2686-р от 20.06.2013
6	нежилые помещения 1П, литера А, номера на поэтажном плане 2-го этажа: 1-2, 6-8, 11	г. Омск, ул. Братская, 13	70,8	май 2014 года	Распоряжение № 2236-р от 13.05.2014
7	нежилые помещения 1П, литера А, номер на поэтажном плане 2-го этажа: 22	г. Омск, ул. Братская, 13	25,0	ноябрь 2013 года	Распоряжение № 5302-р от 23.10.2013
8	нежилые помещения 1П, номера на поэтажном плане 1-го этажа: 14, 15	г. Омск, ул. Братская, 13	5,4	октябрь 2013 года	Распоряжение № 4756-р от 26.09.2013
9	нежилые помещения 1П, номера на поэтажном плане второго этажа: 3, 4, 12-14, литера А	г. Омск, ул. Братская, 13	62,6	апрель 2014 года	Распоряжение № 1715-р от 10.04.2014
10	нежилые помещения номера на поэтажном плане 1П: 4-16, этаж 1, литера А	г. Омск, ул. Менделеева, д. 3	182,4	октябрь 2014 года	Распоряжение № 5051-р от 08.10.2014
11	нежилые строения 1П, 2П, 3П	г. Омск, пр. К. Маркса 34а	3195,3	август 2012 года	Распоряжение № 3590-р от 29.08.2012
12	бокс тяжелой техники	г. Омск, Губкина, 18	160,0	октябрь 2009 года	Распоряжение № 12223-р от 20.10.2009
13	здание мазутонасосной	г. Омск, ул. 26 Северная, 13А	24,8	сентябрь 2010 года	Распоряжение № 7237-р от 17.09.2010
14	пристройка к гаражу	г. Омск, Губкина, 18	320,0	октябрь 2009 года	Распоряжение № 12223-р от 20.10.2009
Итого			4531,2		
жилые помещения					
1	комната № 107 секции 20	г. Омск, ул. Магистральная, д.58А	7,8	сентябрь 2014 года	Распоряжение № 4792-р от 23.09.2014
2	комната № 108 секции 20	г. Омск, ул. 50 лет Профсоюзов, д. 85	11,9		
3	комната № 110 секции 20	г. Омск, ул. Магистральная, д.58А	13,4		
4	комната № 147 секции 27	г. Омск, ул. 50 лет Профсоюзов, д. 81	9,3		
5	комната № 20 секции № 8	г. Омск, ул. Челюскинцев 2-я, д. 17Б	13,7		
6	комната № 3 квартира № 6	микр-он Крутая Горка, ул. Роспийская, д. 13	10,1		
7	комната № 4 квартира № 23	г. Омск, ул. 3-й Разъезд, д. 27А	8,3		
8	комната № 4 секции № 16	г. Омск, ул. Челюскинцев 3-я, д. 99	9,3		
Итого			83,8		