

Утверждена приказом от 24 сентября 2013г. №51

**КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА
города Тобольска**

МЕТОДИКА
проверки главных администраторов бюджета города Тобольска в части
поступления средств от сдачи в аренду муниципального имущества.

Тобольск, 2013 год

Содержание

	Стр.
1. Общие положения	2
2. Порядок организации и оформления результатов проверки	3
3. Цель проверки	3
4. Объект проверки	4
5. Основные направления проверки	4
6. Мероприятия по итогам проведения проверки.	8

1. Общие положения

Методика разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации, Тюменской области, муниципальными правовыми актами города Тобольска, Контрольно-счетной палаты города Тобольска и предназначена для использования в практической работе по организации и проведению проверки главных администраторов доходов бюджета в части поступления средств от сдачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности города Тобольска, в рамках форм текущего и последующего контроля.

Методика определяет единые подходы и практические рекомендации к организации и проведению проверок деятельности муниципальных органов исполнительной власти, обеспечивающих поступление в бюджет муниципального образования 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 методики 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 государственных и муниципальных унитарных предприятий, в том числе казенных.*

Согласно статье 62 Бюджетного кодекса Российской Федерации, поступления от сдачи в аренду имущества, находящегося в собственности муниципальных образований относятся к неналоговым доходам муниципальных образований - *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. Данный вид доходов по нормативу 100 процентов поступает в бюджет муниципального образования.*

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. Порядок организации и оформления результатов проверки

Организация, проведение и оформление результатов проверки осуществляются в соответствии с планом работы Контрольно-счетной палаты, Стандартом финансового контроля СФК «Общие правила проведения контрольного мероприятия» (далее – Стандарт), утвержденным приказом председателя от 25.12.2012г. №55.

3. Цель проверки.

Основной целью проверки главных администраторов 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.

4. Объект проверки.

Объектом проверки является орган исполнительной власти, уполномоченный осуществлять сбор неналоговых доходов местного бюджета (далее – администратор доходов).

5. Основные направления проверки

Проверка администратора доходов в части поступления средств от сдачи в аренду имущества, находящегося в собственности муниципальных образований 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.

1) Анализ поступлений в доходную часть бюджета доходов от сдачи в аренду муниципального имущества.

На основании отчетности главных администраторов доходов бюджета следует проанализировать исполнение бюджета города по доходам от сдачи в

аренду муниципального имущества (утверждено, исполнено, отклонение), при этом:

- установить причины невыполнения плановых значений по поступлениям доходов местного бюджета, все ли учтено в доходах бюджета (при уточнении бюджета были ли учтены договоры, заключенные в период текущего года; изучение существующих договоров по арендной плате за земельные участки, на имущество муниципальной собственности и иные договоры);
- 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 Тобольской городской Думы о бюджете;
- кассовый план муниципального образования;
- прогноз доходов, составленный в соответствии с утвержденным порядком администрирования доходов и источников финансирования дефицита бюджета города Тобольска;
- "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).

2) Проверка достоверности информации об исполнении доходной части бюджета.

При проведении проверки достоверности информации об исполнении местного бюджета, 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, получить письменные объяснения у руководителей проверяемых администраторов поступлений и отразить эти факты в акте по результатам контрольного мероприятия.

3) Проверка состояния учета задолженности по арендным платежам.

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 доходов в части использования

муниципального имущества и своевременности внесения арендных платежей.

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 доходов по сокращению задолженности. Для этого необходимо установить:

- в отношении каких должников ведется претензионно-исковая работа (в отношении должников с минимальными суммами задолженности или "крупных" должников);
- своевременность оперативно принимаемых решений в отношении должников, признанных банкротами (расторжение договора аренды; своевременная подача заявлений на включение в реестр кредиторов);
- проведение разъяснительной работы по своевременной и полной уплате арендных платежей (через СМИ и письменные напоминания).

3.3) Проверка обоснованности списания задолженности.

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

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

4) Проверка заключенных договоров аренды муниципального имущества.

4.1) Оценка правовой основы заключенных договоров и соответствие их действующему законодательству.

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

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).

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, несоблюдение требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной.

5) Проверка правильности начисления арендной платы.

При проведении проверки необходимо проанализировать фактическое начисление арендной платы на предмет соответствия условиям заключенных договоров аренды, требованиям утвержденной методики определения уровня арендной платы, в том числе правильности применения корректировочных коэффициентов. Данные необходимо отразить в таблице и сделать вывод о правильности или неправильности начисленных сумм арендной платы.

б) Проверка осуществления администраторами доходов функций учета и контроля за муниципальным имуществом.

6.1) Проверка соблюдения порядка учета имущества муниципального образования.

Муниципальное имущество подлежит учету в соответствии с муниципальными правовыми актами города Тобольска.

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

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.

6. Мероприятия по итогам проведения проверки.

По итогам проведенной проверки в адрес главных администраторов, администраторов доходов направляются предложения, касающиеся приведения реестра недвижимого имущества в надлежащее состояние; осуществления надлежащего контроля за использованием муниципального имущества; повышения эффективности использования муниципального имущества, а также принятия мер по устранению выявленных нарушений и недостатков, обеспечения мер по своевременной и полной уплате арендной платы и сокращению задолженности по арендной плате и начисленным суммам пени.

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