|  |  |
| --- | --- |
| ЧАВАШ РЕСПУБЛИКИН  ЙĚПРЕÇ РАЙОНĚН  ТĚРĚСЛЕВПЕ ШУТЛАВ ОРГАНĚ  КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНЫЙ ОРГАН  ИБРЕСИНСКОГО РАЙОНА  ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКИ  429700, Чувашская Республика, Ибресинский  район, пос.Ибреси, ул. Маресьева, д.49  28 сентября 2018 г. № 37 | *УТВЕРЖДАЮ*  Председатель контрольно- счетного органа Ибресинского района  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тимофеев Ф.В.  28 сентября 2018 г. |

##### **ОТЧЕТ**

**по результатам экспертно-аналитического мероприятия "Анализ использования государственного ( муниципального) имущества, сдаваемого в аренду образовательными учреждениями Чувашской Республики , за 2016-2017 годы и истекший период 2018 года" по Ибресинскому району .**

**1. Основание для проведения контрольного мероприятия:**  п.2.10 плана работы Совета контрольно – счетных органов Чувашской Республики на 2018 год, п.2.11 плана работы Контрольно – счетного органа Ибресинского района на 2018 год

**2. Цель контрольного мероприятия:** оценка деятельности отдела образования администрации Ибресинского района по эффективности использования имущества , сдаваемого в аренду образовательными учреждениями района в соответствии с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Ибресинского района Чувашской Республики.

**3. Предмет контроля:** имущество Ибресинского района, а также учредительные документы; годовые и периодические бухгалтерские и статистические отчёты; лицензии на все осуществляемые виды деятельности; финансовая отчётность; нормативные правовые акты и иные распорядительные документы, обосновывающие операции с муниципальным имуществом; договоры, платёжные и иные первичные документы.

**4. Объект контроля:** Отдел образования администрации Ибресинского района Ибресинского района.

**5. Исследуемый период деятельности:**  2016 - 2017 годы и истекший период 2018 года.

**6. Срок проведения мероприятия:** с 15 августа по 21 сентября 2018г. года.

**Результаты экспертно-аналитического мероприятия:**

**1. Анализ нормативных правовых актов и иных распорядительных документов, регулирующих порядок сдачи в аренду муниципального имущества.**

Правовое регулирование процедуры сдачи зданий и помещений в аренду осуществляется в рамках норм, установленных Гражданским Кодексом Российской Федерации. При этом ст. 608 ГК РФ наделяет правом сдачи имущества в аренду его собственника, а также лиц, уполномоченных законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Согласно п. 3 статьи 15 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ, владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной относится к вопросам местного значения муниципального района. Основным документом, регламентирующим порядок и единые на территории Ибресинского района правила передачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности Ибресинского района, за исключением жилых помещений и земельных участков, а также объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) местного значения, находящихся в муниципальной собственности Ибресинского района , является Положение «О порядке сдачу в аренду муниципального имущества Ибресинского района, утвержденное решением Собрания депутатов Ибресинского района №14/8 от 07.12.2011года ( далее - Порядок) .

Постановлением администрации Ибресинского района от 30.12.2011 № 698в утвержден Порядок определения размера арендной платы за пользование имуществом , находящимся в муниципальной собственности Ибресинского района ,в соответствии с которым размер арендной платы определяется по формуле:

Ап=Ад+Аз, где

Ан - годовой размер арендной платы,

Ад - доходная часть арендной платы, которая определяется на основании отчета об оценке рыночной арендной платы, подготовленного в соответствии с законордательством об оценочной деятельности;

Аз- затратная часть размера арендной платы.

Вывод: *Нормативно-правовые акты Ибресинского района и образовательных учреждений , принятые в пределах предоставленных им прав, соответствуют требованиям статьи ст. 608 ГК РФ , статьи 15 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ.*

**2.Соблюдение порядка сдачи в аренду муниципального имущества образовательными учреждениями района за 2016-2017 годы и истекший период 2018 года.**

На территории Ибресинского района в анализируемом периоде 8 образовательными учреждениями района (7 бюджетными учреждениями (школы) и 1 автономным учреждением - АУ ФОК " Патвар" передавались в аренду части площадей образовательных учреждений (Таблица № 1).

В 2016-2017 годах в Ибресинском районе действовали 9 договоров аренды, из которых :

1 (один) договор со сроком аренды более 1 года;

8 (семь)договоров - до 1 года.

Структура договоров аренды в 2018 году представлена в следующем виде:

3 договора аренды на организацию общественного питания - с ООО " Ибресинский ресторан Чекес";

3 договора аренды - с ПАО "Ростелеком";

1 договор -с ПАО " Сбербанк России";

1 договор -с учебным центром "Нива".

1 договор на организацию торговли( до 20м2) с ИП" Ведина Н.М."

В соответствии с п.1.4 приложения №3 Порядка полномочия арендодателя в отношении муниципального имущества, принадлежащего на праве оперативного управления образовательными учреждениям района (бюджетными, автономными) осуществляет администрация Ибресинского района .

Имущество Учреждений является собственностью муниципального

района. В соответствии со ст.298 ГК РФ Учреждения без согласия собственника не вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ним недвижимым имуществом , сдавать в аренду, отдавать в залог, передавать во временное пользование, без согласия собственника.

Фактически, в проверяемом периоде полномочия арендодателя в отношении муниципального имущества, принадлежащего на праве оперативного управления осуществляли образовательные учреждения .

Копии договоров, заключенные с устного согласования с Собственником , представляются в отдел экономики , данные по которым регистрируются в специальном реестре . Информация , представленная отделом экономики и управления имуществом администрации Ибресинского района по запросу контрольно-счетного органа в виде таблицы № 2 , сформирована из регистрационного реестра договоров аренды , заключаемых образовательными учреждениями района. Однако, в анализируемом периоде *не всеми учреждениями факты разрешения Собственника своевременно оформлялись в письменной форме, чем нарушено требования пунктов 2 и 3 статьи 298 ГК РФ в виде заключения договоров аренды с устного разрешения без письменного оформления разрешения Собственника имущества - администрации Ибресинского района . Так*,

1) по договорам, заключенным на 2015-2016 годы ( включая договор от 2012 года) не представили письменные согласования по 4 договорам (из 7 заключенных), в том числе : Климовским СОШ 1 договор, Б-Абакасинским СОШ, М-Кармалинским СОШ, МАУ ДО ДЮСШ "ФОК "Патвар".

Договор аренды № 3 от 01.10.2015 по МБОУ "Ибресинская СОШ №1, договор аренды № 4 по МБОУ "Ибресинская СОШ № 2 , а также договор аренды № 3 от 02.04.2012 по Климовской СОШ подписывались Собственником - Главой администрации Ибресинского района).

2) Договоры аренды на 2016-2017 годы без согласия Собственника заключен МАУ ДО ДЮСШ "ФОК "Патвар" с ИП"Ведина Н.М." на представление в аренду под торговую деятельность площадь в размере 20м.

По 6 остальным заключенным договорам разрешения имеются.

3) по договорам, заключенным на 2017-2018 годы , согласие получены по 4 арендаторам из 5. Нет письменного подтверждения согласия собственника на право представления в аренду свободной площади МАУ ДО ДЮСШ "ФОК "Патвар". Договор аренды на 2017-2018 годы заключен с ИП"Ведина Н.М."

Для образовательных учреждений предусмотрена специальная процедура предварительной оценки договора аренды. Согласно [ч. 4](https://www.referent.ru/1/191417?l103#l103) ст. 13 Федерального закона от 24.07.1998 № 124-ФЗ "Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации" (далее - Закон № 124-ФЗ), если государственная или муниципальная организация, образующая социальную инфраструктуру для детей, сдает в аренду закрепленные за ней объекты собственности, заключению договора об аренде должна предшествовать проводимая учредителем оценка последствий его заключения для обеспечения жизнедеятельности, образования, развития, отдыха и оздоровления детей, оказания им медицинской помощи, профилактики заболеваний у детей, их социальной защиты и социального обслуживания. Договор аренды не может заключаться, если в результате проведенной оценки последствий его заключения установлена возможность ухудшения указанных условий.

*В проверяемом периоде образовательными учреждения Ибресинского района оценки последствий заключения договоров аренды , требуемые в соответствии с п.* [*4*](https://www.referent.ru/1/191417?l103#l103) *ст. 13 Федерального закона от 24.07.1998 № 124-ФЗ "Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации" (далее - Закон № 124-ФЗ), не проводились. Санитарно-эпидемиологических заключений о безопасности деятельности арендаторов для здоровья обучающихся не имеется.*

Проверкой выявлено, что проверяемом периоде действует 1(один) договор аренды недвижи­мого имущества, заключенный между МБДОУ "Климовский детский сад Теремок"( присоединенный в 2016 году к МБОУ "Климовская СОШ) " и ПАО "Сбербанк ", от 12.04.2012 №3 на срок более года. Указанный договор аренды в соответствии с п. 1 ст. 9 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сде­лок с ним» *прошел государственную регистрацию* прав на недвижимое имущество и сде­лок с ним в территориальном органе Федеральной реги­страционной службы Министерства юстиции РФ 05 июня 2012 года.

Данный договор аренды продолжает действовать в соответствии с условиями пролонгации. Согласно пункту 3 ст. 614 Гражданского кодекса Российской Федерации размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. В договоре аренды условия индексации не были предусмотрены. *Размер арендной платы, определенный на 2012 год в сумме 59970,00 руб. в год без НДС, не менялся по день составления аналитической информации.* По утверждению специалистов отдела образования, цитата ,, *в связи присутствием риска ухода арендатора из сельской школы в случае повышения платы решено сохранить размеры арендной платы, других арендаторов в данном селе не имеется, арендатор не соглашается на индексирование арендной платы"*.

Расчетные (теоретические) потери доходов от арендной платы по договору аренды между МБОУ "Климовская СОШ) " и ПАО "Сбербанк " от 12.04.2012 №3 в пересчете на индекс уровня инфляции с даты заключения , т.е с 06 апреля 2012 года по настоящее время составили 77392 руб.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2012год | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
| Уровень инфляции в РФ | - | в 2012 г инфляция составила  6,58% | в 2013 г инфляция составила  6,45% | в 2014г инфляция составила  11,36% | в 2015 г инфляция составила  12,91 | в 2016 г инфляция составила5,38 % | в 2017 г инфляция составила2,52 % |
| Сумма договора с учетом ифляции | 59970,00 | 63916,00 | 68038,00 | 75768,00 | 85549,00 | 90152,00 | 92424,00 |
| Расчетное выпадение доходов вследствии неприменения индексации | - | -3946,00 | -8068,00 | -15798,00 | -25579,00 | -30182,00 | -32454,00( (за 8 мес.  21636,00) |
| Валовая сумма потерь за 2016, 2017 и8мес 2018 |  |  |  |  | 77392,00 руб. | | |

Анализ формы и содержания договоров аренды в основном *соответствуют* требованиям главы 34 Гражданского кодекса Российской Федерации . В договорах аренды указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды, 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. Данные об объекте составлены на основании технических паспортов объекта. Информация об объектах недвижимости содержит размеры сдаваемых в аренду площадей и характеристику помещений . Схемы арендованных помещений приложены к договорам аренды. Вместе с тем, встречаются следующие недостатки. Так, в представленном на проверку договоре аренды нежилого помещения ,заключенном между МБОУ "Климовская СОШ" и ПАО "Ростелеком" выявлены следующие недостатки:

В договоре не указаны номер договора и дата. Датой составления договора указан *2017 г*. без указания числа и месяца. Лишь изучая пункт 1.3. договора , где указан срок аренды с 01.09.2016 г. по 30.08.2017 г., можно догадаться , что договор должен быть составлен в 2016 году.

В пункте 4.2.1 указанного договора приводится ссылка на срок оплаты арендной платы , указывая на п.3.1. договора, но в п.3.1 срок уплаты не указан.

В пункте 3.1.оговорен срок первого внесения арендной платы - в течение 15 дней после подписания договора, но в договоре отсутствует дата подписания.

В разделе 4 "Ответственность сторон" договора указан размер пени, начисляемой за каждый день просрочки исполнения обязательств размере 1/365 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации. Но Постановлением Правительства Российской Федерации от 30 августа 2017 г. N 1042 ставка определена в размере 1/300.

*Таким образом , в нарушение ст.422 ГК РФ в договоре аренды не указывались:*

*- номер договора,*

*- дата заключения договора,*

*- дата подписания договора ,*

*- срок перечисления арендной платы.*

Указанные недостатки, выявленные при анализе лишь одного договора, свидетельствует об имеющихся недостатках в работе по составлению и сопровождению договоров.   
 Согласно требованиям п. 3.3 Положения об аренде, а также в соответствии со статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», аренда объектов муниципального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными и автономным учреждениями, в Ибресинском районе осуществлялось без проведения торгов на право заключения договоров аренды на основании :

- п.7 ( для размещения сетей связи (*3 договора)*);

- п.3.2.2 ( для организации питания учащихся*( 3 договора)*);

- п.1.6.( организации образовательной деятельности ( 1 договор с УПК Нива);

-п. 1.14 ( площадь киоска не превышает 20 м2) ( с ИП Ведина Н.);

- п.1.15.( лицу, подавшему единственную заявку ( 1 договор аренды с ПАО Сбербанк)).Постановлением администрации Ибресинского района от 15.02.2012 № 67 было организовано проведение открытого аукциона на право аренды муниципального имущества , в том числе МБОУ Климовская СОШ целевым назначением для размещения операционной кассы. Договор заключен с единственным участником конкурса - ПАО " Сбербанк России".

В соответствии со ст. 655 ГК РФ, а так же условиями договоров передача объекта оформляется актом приема-передачи . *Но возврат объектов арендаторами балансодержателям , в нарушение п.3 ст.655 ГК РФ, документально не оформляется .*

Контроль за использованием арендаторами предоставленного в аренду муниципального имущества в соответствии с п. 1.6 Порядка должен осуществляется балансодержателями имущества и Администрацией. Постановлением администрации Ибресинского района от 24.01.2017 № 31 утвержден Порядок проведения проверок муниципальных , бюджетных, автономных учреждений, МУПов на предмет сохранности и целевое использование муниципального имущества. *Однако, за проверяемый период проверки не проводились.*

*В целом, с учетом текущего состояния дел и стремлений руководства отдела образования Ибресинского района и образовательных учреждений на устранение имеющихся недостатков контрольно-счетный орган Ибресинского района оценивает состояние соблюдения порядка сдачи в аренду муниципального имущества образовательными учреждениями района за 2016-2017 годы и истекший период 2018 года удовлетворительным.*

**3. Проверка правильности определения размера арендной платы за пользование имуществом образовательными учреждениями района.**

Постановлением администрации Ибресинского района от 30.12.2011 № 698в утвержден Порядок определения размера арендной платы за пользование имуществом , находящимся в муниципальной собственности Ибресинского района ,в соответствии с которым размер арендной платы определяется по формуле:

Ап=Ад+Аз, где

Ан - годовой размер арендной платы,

Ад - доходная часть арендной платы, которая определяется на основании отчета об оценке рыночной арендной платы, подготовленного в соответствии с законодательством об оценочной деятельности;

Аз- затратная часть размера арендной платы.

Расчет арендной платы по договорам аренды, заключаемым муниципальными муниципальными учреждениями, производится в порядке, установленном методикой расчета платежей за пользование муниципальным имуществом , определенным в Порядке по вышеприведенной форме.

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» сдача в аренду муниципального имущества осуществлялось при наличии отчета по определению рыночной стоимости размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в оперативном управлении образовательных учреждений. *Вместе с тем, автономным учреждением МАУ ДО ДЮСШ "ФОК "Патвар" стоимость 1м2 арендуемой площади определялась без отчета по определению рыночной стоимости в анализируемом периоде.* Следует отметить, что автономным учреждением размер арендной платы устанавливался ежегодно в размере 200 руб.за 1 м2, тогда как средняя арендная плата по рыночной стоимости в Ибресинской СОШ №1 в 2018 году составила 107 руб.за 1м2, СОШ №2 - 43,6 руб. за 1м2. Кроме того, ежемесячно возмещались расходы на содержание помещения, установленные договором возмещения коммунальных услуг. В настоящее время новым руководством автономного учреждения проводится работа по экспертной оценке арендной платы , по результатам которой планируется заключение договора аренды на 2018-2019 годы.

За объекты муниципальной собственности, переданные в аренду, согласно договоров , взимается арендная плата, которая устанавливается в денежной форме и не включает плату за коммунальные услуги и налог на добавленную стоимость(НДС) .

Проверкой заключения, оформления и сопровождения договоров аренды выявлено.

Согласно п. 2 ст. 616 ГК РФ, арендатор обязан нести расходы на

содержание имущества. В разделах "Платежи и расчеты по договору" договоров, заключенных в анализируемом периоде ,отдельным пунктом оговаривается об оплате Арендатором коммунальных услуг, эксплуатационных расходов и других платежей, перечисляемых Балансодержателю.

Анализ показывает ( таблица №1), что из 9 договоров, действовавших в анализируемом периоде, по 5 объектам производится возмещение коммунальных услуг. По 4 объектам , арендаторами которых являются АУ Чувашской Республики ДПО УЦ "Нива" , и ООО Ресторан Чекес" возмещение не производится.

Договором с АУ Чувашской Республики ДПО УЦ "Нива" не предусмотрено возмещение, т.к. фактически помещение используют 2-3 дня в неделю по 3-4 часа в день.

По договорам, заключенным тремя школами с ООО"Ресторан Чекес" в анализируемом периоде возмещения затрат на содержание помещений не производились, хотя пунктами договоров на 2015-2016 и 2016-2017 учебные годы возмещение затрат в договорах предусмотрено. Отказ от возмещения коммунальных услуг по данному арендатору мотивировано (по словам руководства отдела образования) устной договоренностью сторон на расходы арендатора на дополнительные издержки по ремонту помещений и оборудования арендуемых столовых, а также обновлению оборудования и инвентаря в арендуемых объектах.

В договорах на 2017-2018 и 2018-2019 учебные годы возмещение затрат в договорах не предусмотрено.

Расчетная (теоретическая) сумма недополученных доходов в виде возмещения затрат на содержание помещений *МБОУ СОШ №1 по договорам с ООО"Ресторан Чекес", МБОУ СОШ №2 по договорам с ООО"Ресторан Чекес", МБОУ "Новочурашевская СОШ" по договорам с ООО"Ресторан Чекес" за период 2016 год и 6 месяцев 2017 года составила 119,5 тыс. руб.(Приложение №1).*

**Расчет сумм, недополученных в возмещение коммунальных услуг**

( пункт 3.4 договоров)

*Приложение №1.(тыс. руб)*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2016 | | | 2017(6 мес) | | | Всего |
| Расходы на коммунальные услуги | Удельный вес площади, сдаваемой в аренду | Расчетн суммка возмещению в соотвтетствии с п.3.4 договора | Расходы на коммунальные услуги | Удельный вес площади, сдаваемой в аренду | Ресчетн. сумма возмещению в соотвтетствии с п.3.4 договора | Недополучено возмещений расходов |
| Ибресинская  СОШ №1 | 1969,0 | 1,5 | *24,6* | 2538,1 | 1,5 | *19,03* | *43,63* |
| Ибресинская  СОШ №2 | 878,9 | 2,5 | *18,3* | 1076,9 | 2,5 | *13,46* | *31,76* |
| Новочурашевская СОШ | 745,9 | 6,7 | *12,5*  *за4мес.* | 944,6 | 6,7 | *31,64* | *44,14* |
| Итого: |  |  | **55,4** |  |  | **64,13** | **119,53** |

На 2017-2018 и 208-2019 учебные годы в договорах аренды с ООО "Ресторан Чекес" не предусматривается возмещение коммунальных услуг.

*Вывод:В целом , образовательными учебными учреждениями района порядок определения размера арендной платы за пользование имуществом соблюдается***.**

**4. Проверка своевременности поступления арендных платежей от арендаторов за пользование муниципальным имуществом**

На основании отчетности главного администратора доходов бюджета проанализировано исполнение плана финансово-хозяйственной деятельности по доходам от сдачи в аренду муниципального имущества, при этом установлено, что плановые значения по поступлениям доходов от собственности по бюджетным и автономному учреждениям в проверяемом периоде в основном выполнялись. Лишь в 2016 году наблюдается незначительное недопоступление арендной планы в сумме 6,3 тыс. руб, которая поступила в первых числах января 2017 ( Приложение №2).

**Анализ исполнения плана по доходам от собственности**

**по отделу образования администрации Ибресинского района**

*Приложение №2.*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | план (тыс. руб) | факт (тыс. руб) | % |
| 2016г. | 376,4 | 370,1 | 98,3 |
| 2017г. | 429,0 | 429,0 | 100,0 |
| 2018 г.(6 мес) | 496,2 | 265,9 | 53,6 |

Анализом обоснованности планирования доходов отдела образования можно сделать вывод, что при планировании бюджетов анализируемого периода все доходы были учтены.

Выпадающие доходы от предоставления льгот по арендной плате не выявлены, задолженность прошлых лет по арендной плате не имеется.

Платежи осуществлялись ежемесячно в остановленные договорами сроки уплаты. Возмещение затрат на содержание помещений производилось своевременно.

**Анализ исполнения плана поступления арендной платы в разрезе**

**учреждений**

*Приложение №3.*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 2016 | | | 2017 | | | 2018 | | |
| план | факт | откл (+;-) | план | факт | откл (+;-) | план | факт | откл (+;-) |
| СОШ № 1 | ОООЧекес | 121,3 | 121,3 | - | 120,3 | 120,3 | - | 108,3 | 60,2 | -48,1 |
| СОШ №1 | УК Нива | - | - | - | 34,5 | 34,5 | - | 118,7 | 69,1 | -49,6 |
| СОШ №2 | ОООЧекес | 43,3 | 43,3 |  | 47,3 | 47,3 | - | 45,4 | 24,5 | -20,9 |
| Большеабак  ООШ | Ростелеком | 11,4 | 10,1 | -1,3 | 13,4 | 13,4 | - | 12,2 | 6,1 | -6,1 |
| Климовская СОШ | Ростелеком | 38,6 | 38,6 | - | 43,8 | 43,8 | - | 42,5 | 21,3 | -21,2 |
| Климовская СОШ | Сбербанк | 60,0 | 55,0 | -5,0 | 60,0 | 60,0 | - | 60,0 | 30,0 | -30,0 |
| М-Кармалин  СОШ | Ростелеком | 16,6 | 16,6 | - | 18,8 | 18,8 | - | 18,3 | 9,1 | -9,2 |
| Н-Чурашевс СОШ | ОООЧекес | 17,1 | 17,1 | - | 42,8 | 42,8 | - | 42,8 | 25,7 | -17,1 |
| Д/сРодничок  (ликвид в2016г) | Сбербанк | 20,1 | 20,1 | - | - | - | - | - | - | - |
| ***Итого по бюджетным учреждениям*** |  | ***328,4*** | ***322,1*** | ***-6,3*** | ***381,0*** | ***381,0*** | ***-*** | ***448,2*** | ***245,9*** | ***-202,3*** |
| МАУДО ДЮСШ  "ФОК Патвар***"*** | ИП Ведина Н.М. | 48,0 | 48,0 | - | 48,0 | 48,0 | - | 48,0 | 20,0 | -28,0 |
| **ВСЕГО:** |  | **376,4** | **370,1** | **-6,3** | **429,0** | **429,0** | **-** | **496,2** | **265,9** | **230,3** |

Анализ исполнения плана поступления арендной платы составлен на основе данных Отчетов об исполнении плана финансово-хозяйственной деятельности (Форма по ОКУД №0503737) , актов сверки взаимных расчетов с арендаторами по состоянию на 01.01.2017, 01.01.2018 и 01.07.2018. В целом , расчеты осуществляются своевременно. Проверкой фактического начисления арендной платы на предмет соответствия условиям заключенных договоров аренды нарушений не выявлено.

В 2016 году при плане 375,1 тыс. руб. поступление арендной платы составило 370,1 тыс. руб. Отклонение на сумму 5,0 тыс. руб. составляют ежемесячные текущие платежи , оплата по которым предусмотрено в начале следующего месяца. В 2017году и за текущий период 2018 года оплата производится своевременно.

Вывод**:** *поступления арендных платежей от арендаторов за пользование муниципальным имуществом, а также возмещение коммунальных услуг производится своевременно*.

**5. Анализ дебиторской задолженности по договорам аренды .**

По состоянию на 01.01.2017 сумма дебиторской задолженности по договорам аренды составила 6,0 тыс. руб. Задолженность составляют ежемесячные текущие платежи , оплата по которым предусмотрена в начале следующего месяца. В январе 2017 года задолженность была погашена. 2017 году и за текущий период 2018 года оплата производится своевременно, хотя по состоянию на 01.08.2018 по результатам произведенной выверки зафиксирована дебиторская задолженность ООО "Ресторан Чекес" перед СОШ № 2 в сумме 2,7 тыс. руб., которая погашена сразу после выявления.

Вывод: *дебиторской задолженности по договорам аренды не имеется.*

**6. Анализ кредиторской задолженности по договорам аренды .**

Сумма кредиторской задолженности в 2016 году составляла 15,1 тыс. руб., в том числе по ООО "Ресторан Чекес -14,2 тыс. руб, и ПАО "Ростелеком" -0,9 тыс. руб. По состоянию на 01.01.2017, 01.01.2018 и 01.08.2018 задолженностей не имеется.

Вывод: *кредиторской задолженности по договорам аренды не имеется.*

**7. Оценка деятельности отдела образования администрации Ибресинского района по осуществлению контроля сдачи муниципального имущества в аренду его подведомстренными учреждениями.**

Согласно п. 1.4. Положения о порядке сдачи в аренду муниципального имущества принадлежит его собственнику. Контроль за использованием арендаторами муниципального имущества в соответствии с п.16. Положения осуществляется балансодержателем и Администрацией района. В Уставах образовательных учреждений предусматривается возможность сдачи в аренду недвижимого имущества с согласия собственника . Однако , по мнению контрольно-счетного органа, недостаточное внимание уделяется контролю за правильным оформлением разрешительных документов по сдаче в аренду муниципального имущества. Так, в 2015-2016 учебном году 5 договоров заключены без документального подтверждения факта получения согласия собственника на представление в аренду муниципального имущества балансодержателем, в 2016-2017 году - 1, и на 2017-2018 учебные годы - 1 договор арнеды.

Следует указать на недостатки , имеющиеся в контроле за составлением, сопровождением и исполнением договоров. Так, анализом лишь одного договора выявлены нарушение ст.422 ГК РФ :в договоре аренды не указывались номер договора, дата заключения договора, дата подписания договора , срок перечисления арендной платы.

**8. Анализ эффективности использования имущества , сдаваемого в аренду образовательными учреждениями района за 2016-2017 и истекший период 2018 года.**

Под эффективным использованием недвижимого имущества подразумевается использование имущества по назначению и в соответствии с предметом, целями и видами деятельности учреждения , отсутствие фактов использования недвижимого имущества третьими лицами без правовых оснований, отсутствие фактов неиспользования недвижимого имущества, положительная динамика доходов, полученных от использования недвижимого имущества, объективная оценка размера арендной платы и полнота взыскания арендных платежей.

Показатели оценки эффективности использования имущества , сдаваемого в аренду, как официальный документ, отделом экономики и управления имуществом администрации не разработан.

Показатели доходов от собственности, запланированные планом финансово-хозяйственной деятельности Отдела образования Ибресинского района , ежегодно выполняются . Сумма фактического поступления арендной платы в 2017 году увеличилось на 16 % и составила 429,0 тыс. руб. Планом на 2018 год предусмотрено поступление 496,2 тыс. руб, или с приростом к фактическому поступлению 2017 года на 15,7 % .

Показатели планов финансово-хозяйственной деятельности образовательным учреждениями по доходам от собственности за анализируемый период выполнялись.

Арендная плата и возмещение коммунальных расходов по заключенным договорам осуществляются арендаторами в установленные сроки .

Фактов использования недвижимого имущества третьими лицами без правовых оснований не установлено.

Дебиторская и кредиторская задолженности по образовательным учреждениям практически отсутствуют .

Руководствуясь основополагающими показателями эффективности на основе проведенного анализа использования имущества, сдаваемого в аренду образовательными учреждениями района недвижимого имущества, а так же поступления и расходования средств, полученных от сдачи в аренду недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными образовательными учреждениями Ибресинского района можно сделать вывод:

*Экономическая эффективность использования имущества , сдаваемого в аренду образовательными учреждениями района за 2016-2017 и истекший период 2018 года, в целом, оценивается положительной****.***

**Выводы:**

1. Нормативно-правовые акты Ибресинского района и образовательных учреждений , принятые в пределах предоставленных им прав, соответствуют требованиям статьи ст. 608 ГК РФ , статьи 15 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ.

2. Образовательными учреждения Ибресинского района не проводились оценки последствий заключения договоров аренды , требуемые в соответствии с п. [4](https://www.referent.ru/1/191417?l103#l103) ст. 13 Федерального закона от 24.07.1998 № 124-ФЗ "Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации" (далее - Закон № 124-ФЗ) Санитарно-эпидемиологических заключений о безопасности деятельности арендаторов для здоровья обучающихся не имеется.

3. В целом, с учетом имеющихся недостатков порядок сдачи в аренду муниципального имущества образовательными учреждениями района за 2016-2017 годы и истекший период 2018 года соблюдается.

4. Сдача в аренду муниципального имущества осуществлялась при наличии отчета по определению рыночной стоимости размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в оперативном управлении образовательных учреждений в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности», за исключением автономного учреждения МАУ ДО ДЮСШ "ФОК "Патвар". Данное учреждение представляло арендуемую площадь по цене 200 руб за 1 м2 , что более чем в 2 раза выше среднерыночной цены арендуемых площадей в школах , расположенных в п. Ибреси, но без отчета по определению рыночной стоимости размера арендной платы за пользование имуществом.

В целом , образовательными учебными учреждениями района порядок определения размера арендной платы за пользование имуществом соблюдается .

5. Арендные платежи от арендаторов за пользование муниципальным имуществом, а также платежи за коммунальные услуги производятся своевременно в оговоренные договорами сроки .

6. Дебиторской и кредиторской задолженностей не имеется.

7. Имеются недостатки в контроле за составлением, сопровождением и исполнением договоров.

8. Экономическая эффективность использования имущества , сдаваемого в аренду образовательными учреждениями района за 2016-2017 и истекший период 2018 года, в целом, оценивается положительной**.**

**Предложения:**

В целях повышения доходности от использования муниципального имущества , повышения экономической эффективности использования имущества , сдаваемого в аренду образовательными учреждениями района предложено:

- в соответствии с п. [4](https://www.referent.ru/1/191417?l103#l103) ст. 13 Федерального закона от 24.07.1998 № 124-ФЗ "Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации" организовать оценки последствий заключения договоров аренды , а также получение санитарно-эпидемиологических заключений о безопасности деятельности арендаторов для здоровья обучающихся;

- повысить контроль за качеством составления договор аренды;

- размеры арендной платы за пользование имуществом, находящимся в оперативном управлении образовательных учреждений , определять в соответствии с экспертной оценкой рыночной стоимости размера арендной платы ;

- применить механизмы индексации арендной платы по договорам аренды сроком свыше 1 года с целью повышения доходности аренды;

- проводить экономическую учебу с руководителями образовательных учреждений по вопросам оформления арендных отношений

|  |  |
| --- | --- |
| Председатель контрольно-счетного органа  Ибресинского района Ф.В.Тимофеев |  |