**Контрольно – счетная комиссия**

**городского округа город Избербаш»**

**Методические рекомендации**

**по организации и проведению проверки сохранности, использования и законности распоряжения имуществом, находящегося в муниципальной собственности**

Утверждено:

Распоряжением Контрольно – счетной комиссии городского округа

«город Избербаш»

«14» июня 2017г.

2017г.

**1. Общие положения**

Настоящая Методика устанавливает особенности организации и проведения проверок деятельности муниципальных органов исполнительной власти и организаций, обеспечивающих поступление неналоговых доходов, а также средств от продажи муниципального имущества в бюджет муниципального образования.

Перечень основных терминов и их определений, используемых для целей настоя­щей Методики:

**администрирование** - управленческая деятельность уполномоченных органов, связанная с выполнением функций учета и контроля за полнотой и своевременностью поступления имущественно - земельных платежей и иных неналоговых доходов в муниципального образования;

**имущественно - земельные платежи** - основные источники неналоговых доходов бюджета муниципального образования, поступающие от имущества, находящегося в государственной собственности муниципального образования (включая нежилые помещения и земельные участки), или от деятельности муниципальных предприятий;

**имущественный потенциал муниципального образования** - вся совокупность различного вида объектов муниципальной собственности муниципального образования, которые можно отнести к имуществу в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации;

**система внутреннего контроля** - совокупность организационной структуры, методик и процедур, принятых руководством проверяемого объекта в качестве средств для упорядоченного и эффективного ведения административно-хозяйственной деятельности;

**муниципальная собственность** - имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям;

**владение собственностью** - одно из правомочий собственника, заключающееся в фактическом обладании имуществом, создающем для обладателя возможность непосредственного воздействия на имущество. Владение имуществом дает право использовать его, передавать в распоряжение другим лицам, продавать, дарить, наследовать. Границы права владения определяются законом, договорами или иными правовыми основаниями;

**пользование собственностью** - одно из правомочий собственника, заключающееся в праве потребления имущества в зависимости от его назначения (эксплуатация имущества, получение плодов и доходов, приносимых ими, и т.п.). Право пользования означает, что пользователь получил от собственника имущества право на его пользование в течение определенного периода и на условиях, установленных собственником. Границы права пользования определяются законом, договорами или иными правовыми основаниями;

**распоряжение собственностью** - одно из правомочий собственника имущества, позволяющее включать его в экономический оборот путем совершения таких распорядительных сделок, как купля-продажа, аренда и др. В результате распоряжения осуществляется его отчуждение, а также передача во временное владение и пользование другому лицу, в залог, сдача на хранение и др. Распоряжением прекращается, либо приостанавливается право собственности. Границы права распоряжения определяются законом, договорами или иными правовыми основаниями;

**неналоговые доходы** - доходы от использования имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, после уплаты налогов и сборов, предусмотренных законодательством о налогах и сборах и иные неналоговые доходы;

**унитарное предприятие** - коммерческая организация, не наделенная правом собственности на закрепленное за ней собственником имущество. В форме унитарных предприятий могут быть созданы только государственные и муниципальные предприятия. Имущество муниципального унитарного предприятия принадлежит на праве собственности муниципальному образованию. Муниципальное унитарное предприятие не вправе создавать в качестве юридического лица другое унитарное предприятие путем передачи ему части своего имущества (дочерние предприятия);

**унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения** - унитарное предприятие, созданное по решению уполномоченного на то органа местного самоуправления (муниципальное унитарное предприятие); владеет, пользуется и распоряжается имуществом в пределах, определяемых ГК РФ, Федеральным законом № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», другими нормативными правовыми актами. Муниципальное унитарное предприятие не вправе продавать принад­лежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хо­зяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника. Движимым и недвижимым имуществом муниципальное уни­тарное предприятие распоряжается только в пределах, не лишающих его возможности осуществлять деятельность, цели, предмет, виды которой определены уставом такого пред­приятия. Сделки, совершенные муниципальным унитарным предприятием с нарушением этого требования, являются ничтожными. Муниципальное унитарное предприятие не впра­ве без согласия собственника совершать сделки, связанные с предоставлением займов, поручительств, получением банковских гарантий, с иными обременениями, уступкой тре­бований, переводом долга, а также заключать договоры простого товарищества. Собственник имеет право на получение части прибыли от использования имущества, нахо­дящегося в хозяйственном ведении предприятия;

**муниципальное бюджетное учреждение-** организация, созданная органами местного самоуправления для осуществления управленческих, социально-культурных, научно-технических или иных функций некоммерческого характера, деятельность которой финан­сируется из соответствующего бюджета или бюджета государственного внебюджетного фонда на основе сметы доходов и расходов (статья 161 Бюджетного кодекса РФ).

Состоящие на местном бюджете учреждения осуществляют в отношении закрепленного за ними на праве оперативного управления имущества правомочия владения, пользования, в соответствии с целями своей деятельности, заданиями органов местного са­моуправления и назначением имущества. Согласно статье 298 ГК РФ бюджетное учреждение не вправе отчуждать либо иным способом распоряжаться имуществом, закреп­ленным за ним собственником или приобретенным этим учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества.

**Муниципальное автономное учреждение** – некоммерческая организация, созданная муниципальным образованием для выполнения работ, оказания услуг в целях осуществления предусмотренных полномочий органов самоуправления в сферах науки, образования, здравоохранения, культуры, социальной защиты, занятости населения, физической культуры и спорта, а также иных сферах.

**эффективность использования имущественного потенциала муниципального образования** - обобщающий показатель, характеризующийся отношением доходов, полученных от использования и распоряжения государственным имуществом муниципального образования, к средствам, вложенным муниципальным образованием на воспроизводство своего имущественного потенциала.

**эффективность владения, пользования и распоряжения муниципальным имуществом** - показатель, характеризующий достижение заданных результатов с использованием наименьшего объема средств или достижение наилучшего результата с использованием определенного объема средств.

**Порядок организации и проведения проверки**

Организация и проведение проверки осуществляются в соответствии с планом контрольной работы Контрольно-счётной комиссии (в дальнейшем КСК) и на основании установленного в КСК порядка, например Регламента КСК или Инструкции о порядке проведения и оформления результатов проверок, ревизий и обследований, проведенных КСК.

Проверки проводятся в соответствии с утвержденным планом работ КСК или в отдельных случаях как внеплановые.

Организация проведения проверки является начальной стадией контрольного мероприятия и состоит из двух этапов: разработки плана проверки и предварительной подготовки к проверке.

План проверки служит основным руководством для проверяющего (группы проверяющих), определяет подлежащие контролю направления деятельности объекта контроля, объем, виды и последовательность контрольных процедур и является детально разработан­ным порядком проведения контрольного мероприятия. В плане указывается перечень проверяемых объектов, срок проведения проверки, приводится персональный состав лиц, принимающих участие в проверке, и указывается распределение обязанностей между ни­ми.

Проведению проверки должно предшествовать предварительное изучение объекта контроля на основе доступной информации, включая ознакомление с законодательством, относящимся к деятельности объекта контроля, в том числе учредительными документами, другими документами, определяющими процедуры его финансирования и производимые им расходы, материалами предыдущих проверок, а также принятыми по их результатам мерами.

Для подготовки плана необходимо предварительно определить:

* полный перечень объектов проверки;
* руководителя проверки, руководителя и состав рабочей группы. При необходимости рассматривается вопрос о привлечении к проверке специалистов других организаций и/или экспертов, в соответствии с предоставленными полномочиями контрольному органу;
* перечень объектов, в адрес которых будут рассылаться уведомления, а также запросы с целью получения информации, необходимой для решения задач проверки;
* сроки начала и окончания проверки.

**Основанием** для проведения проверки является план контрольной работы КСК, составленный в соответствии положениями и требованиями ст.ст. 265, 270 Бюджетного кодекса РФ (далее БК РФ), Устава муниципального образования, Положения о КСК.

Перечень основных нормативных правовых актов, регулирующих деятельность органов местного самоуправления муниципальных образований при осуществлении ими прав владения и распоряжения муниципальным имуществом, указан в приложении к настоящим Методическим рекомендациям.

Исполнительный орган муниципального образования осуществляет правомочия собственника в отно­шении муниципального имущества в рамках своей компетенции.

Согласно статье 35 Федерального закона РФ от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к исключительной компетенции представительного органа муниципального образования относятся определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муници­пальной собственности, а также определение порядка принятия решений о создании, реорганизации и ликвидации муниципальных предприятий и учреждений.

Представительные органы местного самоуправления устанавливают порядок управления и распоряжения объектами муниципальной собственности, а исполнительные органы местного самоуправления, исходя из установленного порядка, непосредственно владеют, пользуются, распоряжаются этим имуществом.

Осуществляя права собственника в отношении имущества, входящего в состав муниципальной собственности, органы местного самоуправления имеют право передавать объекты муниципальной собственности во временное или постоянное пользование физическим и юридическим лицам, сдавать в аренду и отчуждать в установленных порядках, а также совершать с находящимся в муниципальной собственности имуществом иные сделки.

**Предмет проверки** определяется как целью контрольного мероприятия, так и особенностями проверяемого объекта.

В данном случае предметом проверки является деятельность органов местного самоуправления по законности и эффективности использования и распоряжения муниципальным имуществом соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъекта Российской Федерации и органов местного самоуправления муниципального образования.

Предметом проверки органа, уполномоченного осуществлять администрирование сбора неналоговых доходов бюджета муниципального образования, в общем случае является исполнение им правовых актов Российской Федерации, субъекта Российской Федерации и муниципального образования, имеющих нормативный характер: законов Российской Федерации, постановлений Правительства Российской Федерации, Указов Президента Российской Федерации, Устава муниципального образования и иных нормативных актов муниципального образования, решений и постановлений представительного органа и администрации муниципального образования по следующим вопросам:

* правовые и властные отношения, складывающиеся в процессе управления и распоряжения собственностью муниципального образования;
* властные отношения, складывающиеся в процессе администрирования неналоговых доходов бюджета муниципального образования (учета и контроля поступлений в разрезе плательщиков, по территориальному расположению имущества и т.д.), а также в процессе составления и исполнения бюджета муниципального образования при казначей­ском методе исполнения.

Предметом проверки муниципального унитарного предприятия является деятельность унитарного предприятия по владению, пользованию и распоряжению имуществом муниципального образования, переданным во владение и распоряжение предприятия, а также бюджетные средства, поступающие на его счета.

Предметом проверки муниципального бюджетного учреждения является деятельность муниципального бюджетного учреждения по владению, пользованию имуществом муниципального образования, переданным в оперативное управление учреждению, а также бюджетные средства, поступающие на его счет от распоряжения такого имущества.

Предметом проверки муниципального автономного учреждения является деятельность муниципального автономного учреждения по владению, пользованию муниципальным имущество, переданного в оперативное управление для выполнения муниципального задания.

Предметом проверки органа местного самоуправления по сохранности, использованию и распоряжению имуществом, находящимся в муниципальной собственности, является наличие необходимых порядков принятых в отношении управления и распоряжения имуществом, а также учет и обеспечение контроля за сохранностью и использованию муниципального имущества.

Предметом проверки органа местного самоуправления по правильности использования имущества, находящегося в муниципальной казне является достоверность учета правильность передачи имущества в аренду и соблюдения арендных отношений, а также эффективность его использования или содержания.

Предметом проверки доверительного управляющего является муниципальное имущество, переданное ему в управление на условиях договора доверительного управления, а также существенные условия указанного договора.

Предметом проверки приватизации муниципального имущества является соблюдение органами местного самоуправления нормативных правовых актов муниципального образования и федерального законодательства по вопросам продажи и приватизации соб­ственности муниципального образования.

**Цель проверки**

Основной целью проверки органа, уполномоченного осуществлять сбор неналоговых доходов бюджета муниципального образования, является оценка выполнения им властных полномочий и функций прогнозирования, учета и контроля полноты и своевременности поступления денежных средств по источникам неналоговых доходов в условиях казначейского метода исполнения бюджета, а также оценка степени эффективности использования имущественного потенциала муниципального образования.

Основной целью проверки муниципального унитарного предприятия является оценка эффективности использования им муниципальной собственности, а также бюджетных средств, поступивших на его счета.

Основной целью проверки хозяйствующего субъекта, имеющего в доверительном управлении имущество муниципального образования, является оценка выполнения доверительным управляющим условий договора доверительного управления, заключенного с ним собственником имущества (учредителем управления), а также оценка эффективности доверительного управления с точки зрения соблюдения интересов собственника имущества.

Основной целью проверки продавца муниципального имущества муниципального образования является оценка реализации им полномочий продавца, переданных собственником имущества муниципального образования.

Основной целью проверки муниципальных бюджетных учреждений имеющих в оперативном управлении имущество муниципального образования, является оценка эффективности использования им муниципального имущества, а также бюджетных средств полученных за распоряжение этим имуществом.

Основной целью проверки муниципальных автономных учреждений имеющих в оперативном управлении муниципальное имущество, является оценка эффективности его использования при выполнений условий муниципального задания, а также возможного снижения затрат на выполнение муниципального задания путем установления фактов сдачи имущества в аренду.

Основной целью проверки органа местного самоуправления имеющего право и обязанности ведения учета муниципальной собственности и контроля за ее использованием, является оценка реализации полномочий определенных нормативно – правовыми актами органов местного самоуправления по сохранности и правильности использования муниципальной собственности находящейся в муниципальной казне.

**Задачи проверки**

Выбор и формулировка задач проверки должны осуществляться таким образом, чтобы их решение в совокупности способствовало достижению поставленной цели. В то же время, каждая из задач должна носить автономный характер, позволяющий исполнителю - участнику рабочей группы, ответственному за решение той или иной задачи, работать относительно самостоятельно, независимо от других членов рабочей группы.

Ниже приводятся **основные задачи проверки (пообъектно).**

При этом указанные задачи проверки не исчерпывают полный перечень возможных вопросов, по которым может проводиться проверка. Кроме того, каждый из названных вопросов может быть в необходимой степени детализирован.

**Проверка органа, осуществляющего администрирование сбора неналоговых доходов** бюджета муниципального образования, может осуществляться по следующим направлениям:

* оценка системы внутреннего контроля;
* проверка соблюдения порядка учета имущества муниципального образования;
* проверка соблюдения порядка регистрации имущества муниципального образования и права собственности муниципального образования на указанное имущество;
* проверка соблюдения порядка оформления вещных прав на имущество, находящееся в собственности муниципального образования (хозяйственное ведение, оперативное управление, постоянное (бессрочное) пользование земельным участком);
* проверка установленного порядка передачи в доверительное управление, в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования (в том числе по результатам торгов, аукционов, конкурсов);
* проверка законности и эффективности распоряжения имуществом муниципального образования при вхождении муниципального образования в уставные капиталы хозяйственных обществ;
* проверка организации учета платежей от использования и распоряжения имуществом при казначейской системе исполнения бюджета муниципального образования;
* проверка достоверности учета поступающих платежей в разрезе плательщиков и территориального расположения имущества (на основании первичных расчетных документов);

- проверка мер по обеспечению соблюдения установленного порядка перечисления  
платежей в бюджет муниципального образования (в том числе за сдачу в аренду нежилых  
помещений, находящихся в хозяйственном ведении).

В частности, оценка системы внутреннего контроля включает рассмотрение организованного внутри проверяемого объекта проверки его силами надзора:

* соблюдения требований законодательства и нормативных правовых актов;
* точности и полноты учета доходов от распоряжения и использования имущества муниципального образования;
* своевременности подготовки достоверной отчетности, в том числе бухгалтерской, о результатах распоряжения и использования имущества муниципального образования;
* предотвращения ошибок и искажений;
* исполнения приказов, распоряжений, решений и постановлений;
* обеспечения сохранности имущества, находящегося в собственности муниципального образования и переданного проверяемой организации в пользование.

Муниципальное имущество подлежит учету, в соответствии с порядком, установленным представительным органом муниципального образования.

Документом, удостоверяющим право муниципальной собственности на недвижимое имущество, является свидетельство о государственной регистрации права, выданное учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Документом, подтверждающим право муниципальной собственности на дви­жимое имущество, является выписка из реестра муниципальной собственности.

При проверке по вопросу учета имущества следует проверить: как ведется реестр собственности муниципального образования, в том числе реестр муниципальных унитарных предприятий муниципального образования, реестр хозяйственных обществ, товариществ и некоммерческих организаций с участием муниципального образования, реестр объектов недвижимости, находящихся в собственности муниципального образования; каким образом составляются и ведутся балансы собственности муниципального образова­ния.

При этом следует иметь в виду, что часть имущества муниципального образования передается унитарным предприятиями в хозяйственное ведение, аренду, а часть - муниципальным бюджетным учреждениям, муниципальным автономным учреждениям, в оперативное управление без оформления права хозяйственного ведения. Муниципальные предприятия и учреждения, за которыми закреп­ляется определенное имущество, осуществляют в его отношении правомочия владения, пользования, распоряжения, но их действия по управлению вверенным имуществом огра­ничены усмотрением органов местного самоуправления, продолжающих осуществлять в отношении названного имущества правомочия собственника.

Согласно статье 295 ГК РФ муниципальные унитарные предприятия не вправе продавать принадлежащее им на праве хозяйственного ведения и недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия соответствующих органов местного самоуправления. Остальным своим имуществом муниципальные предприятия распоряжаются, по общему правилу, са­мостоятельно. Согласно той же статье муниципальные образования в лице органов местного самоуправления имеют право на получение части прибыли от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении предприятий.

Сведения о муниципальном имуществе, закрепленном за муниципальными организациями на праве хозяйственного ведения и учреждениями на праве оперативного управления, так же, как и о имуществе, находящемся в казне заносятся в реестр муниципальной собственности.

При проверке установленного порядка передачи в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования, необходимо проверить ведение реестра арендаторов собственности муниципального образования. При этом следует обратить внимание на следующие вопросы:

* имеются ли данные о фактических поступлениях в бюджет муниципального образования доходов от арендной платы за нежилые помещения;
* осуществляется ли и какими средствами контроль полноты и своевременности перечисления арендаторами арендной платы в бюджет муниципального образования (при этом следует проверить наличие копий платежных поручений на перечисление арендной платы в бюджет муниципального образования);
* какие меры принимаются к неплательщикам арендной платы (расторжение договоров аренды, обращения в арбитражный суд и т.д.);
* имеют ли место факты заключения договоров аренды нежилых помещений, находящихся в хозяйственном ведении, минуя балансодержателей указанных помещений;
* имеются ли в сведения о состоянии расчетов с балансодержателями нежилых помещений, находящихся в хозяйственном ведении;
* имеются ли факты передачи муниципального имущества арендаторами в субаренду без согласия собственника имущества.

При проверке по вопросу осуществления функций учета и контроля арендаторов муниципальных земель необходимо рассмотреть:

* как ведется и актуализируется база данных о заключенных договорах аренды земли;
* имеются ли данные о фактических поступлениях доходов от арендной платы за землю на счета органов федерального казначейства по учету средств бюджета муниципального образования. При этом необходимо убедиться в наличии копий платежных поручений по уплате арендной платы за землю, передаваемых органами казначейства;

- какими средствами осуществляется контроль полноты и своевременности перечисления арендаторами арендной платы в бюджет;

- какие меры принимаются к неплательщикам арендной платы.

**В ходе** **проверки доверительного управляющего** могут рассматриваться следующие вопросы:

* проверка соблюдения установленного порядка передачи имущества муниципального образования в доверительное управление;
* выполнение доверительным управляющим существенных условий заключенного с органом, осуществляющим властные полномочия собственника - муниципального образования, договора доверительного управления;
* проверка порядка учета имущества муниципального образования, переданного в доверительное управление;
* проверка формирования, учета и распределения доходов от использования имущества, переданного в доверительное управление.

**В ходе проверки муниципального унитарного предприятия (МУП)**

При проверки порядка передачи в пользование унитарному предприятию имущества муниципального образования необходимо изучить по форме и содержанию договор о закреплении указанного имущества в хозяйственное ведение, паспорт имущественного комплекса, являющийся неотъемлемой частью договора, необходимо проверить порядок наделения муниципального унитарного предприятия имуществом и оформления пакета документов, необходимого для передачи имущества. При этом особое внимание следует обращать на актуальность состояния паспорта имущественного комплекса МУП.

При проведении проверки необходимо иметь в виду, что имущество, закрепленное за унитарным предприятием и указанное в паспорте имущественного комплекса, отражается в балансе предприятия, должно быть подтверждено данными синтетического и аналитического учета и учитываться в Реестре государственной собственности. Паспорт имущественного комплекса должен содержать:

* акты оценки стоимости имущественного комплекса;
* акт оценки стоимости зданий, сооружений, передаточных устройств;
* акт оценки стоимости машин, оборудования и других основных средств;
* акт оценки стоимости незавершенного капитального строительства и неустановленного оборудования;
* акт оценки стоимости нематериальных активов;
* акт оценки стоимости объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения;
* акт оценки стоимости арендуемых основных средств;
* акт оценки стоимости основных средств, сдаваемых в аренду;
* справка о наделении оборотными средствами;
* штатное расписание;
* свидетельства на право аренды недвижимого имущества;
* выписки из паспортов БТИ (пообъектно);
* свидетельства на право собственности на земельные участки;
* план земельного участка.

В процессе проведения проверки необходимо ознакомиться с договором о закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения за муниципальным унитарным предприятием, порядком его выполнения, обратив особое внимание на:

* цель и предмет договора;
* порядок владения, пользования, распоряжения закрепленным за ним государственным имуществом;
* порядок перечисления в бюджет части прибыли за использование имущества, находящегося в хозяйственном ведении предприятия;
* порядок согласования с органом по управлению муниципальным имуществом вопросов распоряжения имуществом (сдача в аренду, передача во временное пользование, взнос в качестве вклада в уставный капитал других предприятий);
* порядок самостоятельного распоряжения оборотными финансовыми средствами, нематериальными активами, недвижимым имуществом;
* порядок предоставления имущества в аренду; согласие собственника на заключение договоров аренды нежилых помещений; своевременность, полноту поступления арендных платежей;
* порядок распределения средств, полученных унитарным предприятием от сдачи имущества в аренду;
* ведение в установленном порядке бухгалтерского учета закрепленного за унитарным предприятием имущества, а также учета зданий, сооружений и их частей и результатов хозяйственного использования имущества;
* порядок осуществления необходимых мер по обеспечению своевременной реконструкции и восстановлению имущества за счет средств унитарного предприятия;

- ведение в установленном порядке необходимой документации, актов приема-  
передачи на все действия по передаче, реконструкции, восстановлению и ремонту имущества;

* порядок проведения инвентаризации имущества;
* порядок списания физически изношенного и морально устаревшего имущества;

- порядок своевременного отчисления обязательных налоговых платежей в бюджеты;

- порядок обеспечения сохранности, возмещения материального ущерба и убытков, вызванные ненадлежащим исполнением взятых на себя обязательств по исполнению,  
содержанию и хранению имущества;

- порядок представления отчетности о состоянии и результатах использования имущества в орган по управлению муниципальным имуществом;

- осуществление органом по управлению муниципальным имуществом контроля эффективности использования и сохранности имущества, переданного унитарному предприятию.

При проведении проверки необходимо обратить внимание на сдачу в аренду площадей, переданных унитарному предприятию в хозяйственное ведение. В этой части проверку следует начинать с договоров аренды:

* с кем заключены договоры аренды, на какую площадь и на каких условиях;
* имеется ли согласие собственника на заключение договоров аренды нежилых помещений;
* на чей счет перечисляет арендатор арендную плату (на счет по учету доходов бюджета муниципального образования или на расчетный счет балансодержателя).

Согласно статье 607 ГК РФ в договоре аренды должны быть указаны 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 не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

В соответствии с пунктом 2 статьи 651 ГК РФ договор аренды помещения, заключенный на срок один год и более, подлежит государственной регистрации.

Государственная регистрация аренды недвижимого имущества согласно статье 26 закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ проводится посредством государственной регистрации договора аренды этого недвижимого имущества. Договор аренды помещения или части помещения регистрируется как обременение прав арендодателя соответствующего помещения (части помещения).

Согласно статье 8 закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ проведение оценки объектов является обязательным для объектов, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям при определении стоимости объекта оценки в целях его приватизации, передаче в доверительное управление либо передачи в аренду.

В процессе проверки необходимо осуществить также оценку эффективности управления муниципальным имуществом, закрепленным за унитарным предприятием, используя следующие показатели экономической эффективности деятельности предприятия:

* выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей);
* чистая прибыль;

- часть прибыли, подлежащая перечислению в бюджет;  
чистые активы.

***Проверка правильности отражения деятельности муниципальных предприятий и учреждений по владению, распоряжению и пользованию муниципальной собственностью в бухгалтер­ском учете***

Входе проверки необходимо проверить:

- наличие договоров о полной индивидуальной материальной ответственности с лицами, ответственными за хранение основных средств;

-порядок организации и ведения синтетического и аналитического учета всех принадлежащих предприятию основных средств, в том числе и сданных в аренду;

* правильность отнесения ценностей к основным средствам, порядок ведения инвентарных карточек, актов приемки-передачи, перемещения, ликвидации основных средств;
* обеспечение правильного документального оформления, своевременного отражения поступления, перемещения, выбытия, а также контроль сохранности и правильного использования каждого объекта (предмета, комплекса);
* правильность начисления и учета износа основных средств.

В ходе проверки необходимо проверить в целом порядок отражения в учете формирования имущества муниципальных предприятий и учреждений. Необходимо помнить, что имущество учитывается на балансе по источникам формирования, установленным уставом, к которым относятся:

- имущество, переданное на основании договора с органом по управлению муниципальным имуществом:

а) как взнос в уставный фонд унитарного предприятия;

б) на праве хозяйственного ведения;

в) на праве оперативного управления;

- имущество, приобретенное предприятием за счет прибыли, полученной в результате предпринимательской деятельности и остающейся в распоряжении предприятия, автономного учреждения;

- имущество, приобретенное предприятием за счет заемных средств, в том числе кредитов банков и других кредитных организаций;

* имущество, приобретенное или созданное за счет средств, полученных муниципальным предприятием, муниципальным автономным учреждением из бюджета на безвозмездной основе на капитальные вложения предприятия, автономного учреждения;
* средства, полученные муниципальным предприятием в виде бюджетных кредитов и заимствований, с соблюдением обязательного порядка регистрации полученных средств в финансовом органе и представлением в органы исполняющие бюджет отчета об использовании бюджетного кредита;
* доходы, поступающие от участия предприятия в уставных капиталах других организаций.

Основным источником формирования имущества, как правило, является имущество, полученное унитарными предприятиями как взнос в уставный фонд и на праве хозяйственного ведения или муниципальными учреждениями на праве оперативного управления.

Органы местного самоуправления, осуществляя полномочия собственника муниципального имущества, вправе изымать закрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями имущество, если оно оказывается излишним, не используется или используется не по назначению.

Органы местного самоуправления вправе распоряжаться таким имуществом по своему усмотрению. Доходы от приватизации объектов муниципальной собственности поступают в полном объеме в местный бюджет.

Порядок и условия приватизации муниципального имущества (возмездного отчуждения имущества в собственность физических и юридических лиц) определяются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления в соответствии с федеральным законодательством (Федеральным законом от 21.12.2001 N 178-ФЗ « О приватизации государственного и муниципального имущества»).

В частности в статьях 18 и 20 этого закона определен порядок продажи государственного или муниципального имущества на аукционе и конкурсе.

Необходимо обратить внимание, что согласно статьи 5 того же закона покупателями государственного и муниципального имущества могут быть любые физические и юридические лица, за исключением государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и муниципальных учреждений, а также юридических лиц, в уставном ка­питале которых доля Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований превышает 25 процентов.

Собственник муниципального имущества вправе привлечь на основе договора юридическое лицо (специализированную организацию) для осуществления функций, связанных с обеспечением проведения торгов по продаже муниципального имущества путем проведения торгов (конкурса или аукциона). Выбор специализированной организации осуществляется в соответствии со статьей 6 Федерального закона № 94-ФЗ "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и му­ниципальных нужд» путем проведения торгов, запроса котировок цен на услуги специализированной организации

Доходы от продажи муниципального имущества специализированной организацией зачисляются в местный бюджет за исключением расходов произведенных по продаже муниципального имущества (проведение конкурса, аукциона и т.д.).

Если для продажи муниципального имущества привлекалась специализированная организация, проверка может осуществляться по следующим направлениям:

* проверка порядка передачи и круга полномочий, переданных органу по продаже имущества муниципального образования собственником указанного имущества;
* проверка порядка учета средств от продажи имущества муниципального образования в условиях казначейского метода исполнения бюджета муниципального образования;
* проверка законности и обоснованности произведенных продаж;
* проверка выполнения функций по контролю выполнения условий договоров купли-продажи;
* проверка порядка и состояния расчетов с продавцом имущества, принадлежащего муниципалитету, по расходам, связанным с организацией и проведением про­дажи и приватизации указанного имущества.

В ходе проверки порядка учета средств от продажи имущества принадлежащего муниципалитету, необходимо изучить порядок взаимодействия продавца имущества и собственника муниципального имущества по обеспечению учета и контроля полноты и своевременности внесения в бюджет муниципального образования средств от приватизации (отчуждению).

При проверке законности и обоснованности произведенных продаж следует убедиться, в частности, в правильности организации и проведения конкурсов и аукционов по продаже имущества муниципального образования.

Согласно статье 8 закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ проведение оценки объектов является обязательным для объектов, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе при их приватизации, продаже или ином отчуждении.

Необходимо проверить соблюдение порядка оценки стоимости имущества в сделках, связанных с отчуждением муниципального имущества.

При необходимости может быть осуществлена экспертиза составленного оценщиком заключения и отчета, на предмет обоснованности произведенной оценки, которая должна учитывать все существенные факторы (условия), определяющие цену сделки.

В ходе проверки выполнения продавцом имущества функций контроля выполнения условий договоров купли-продажи следует обратить внимание на средства внутреннего контроля, применяемые для обеспечения исполнения условий заключенных договоров как в части оплаты покупателями выкупленного (приватизированного) имущества, так и в части перечисления инвесторами средств по условиям инвестиционного, коммерческого конкурсов в счет погашения просроченной задолженности предприятия, а также инвестиций

По копиям расчетных документов следует также проверить правильность зачисления плательщиками средств от приватизации и продажи (на счета по исполнению бюджета муниципального образования в соответствии с Бюджетной классификацией Российской Федерации).

Необходимо проанализировать, какие меры принимаются продавцом имущества к неплательщикам.

**Оформление результатов проверки**

Оформление и утверждение результатов проверок осуществляется в порядке, установленном регламентом КСК и инструкцией о порядке подготовки, проведения и оформления результатов контрольных мероприятий КСК.

**Перечень основных нормативных правовых актов**

Бюджетный, Налоговый, Трудовой, Гражданский кодексы РФ. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (КоАП РФ).

Федеральный закон РФ от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Федеральный закон от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях».

Федеральный закон от 21 июля 2005 г. № 94-ФЗ "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд".

Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Федеральный закон от 21.11.1996 № 129-ФЗ "О бухгалтерском учете".

Федеральный закон от 07.08.2001 № 119-ФЗ «Об аудиторской деятельности».

Постановление Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федераль­ную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность».

Постановление Правительства Российской Федерации от 30.11.2005 № 706 «О мерах по обеспечению проведения обязательного аудита».

Приказ Минфина России от 13.06.1995 № 49 «Об утверждении Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств».