

УТВЕРЖДАЮ:

И.о. начальника управления

земельных и имущественных отношений

министерства экономического развития

Калужской области

В.А. Леонов



« ____ » _____

АКТ

проверки использования по назначению и сохранности областного имущества, закрепленного за государственным автономным учреждением культуры Калужской области «Научно-производственный центр по сохранению и использованию объектов культурного наследия» на праве оперативного управления

город Калуга

06 августа 2013 года

В соответствии с пунктом 19 статьи 8 Закона Калужской области от 07.04.2003 № 192-ОЗ «Об управлении и распоряжении государственной собственностью Калужской области», постановлением Правительства Калужской области от 11.03.2012 № 110 «Об утверждении Порядка осуществления контроля за деятельностью бюджетных, казенных и автономных учреждений Калужской области» рабочей группой по проверке государственных учреждений Калужской области» в составе:

– Леонова В.А. – заместителя начальника управления земельных и имущественных отношений - начальника отдела корпоративного управления и приватизации министерства;

– Афонова В.В. – начальника ГБУ «Калужская областная служба недвижимости» – заместитель руководителя группы;

– Федорова С.Ю. – главного специалиста отдела систем учета недвижимости министерства;

– Евсеева Е.С. – ведущего специалиста 1 разряда отдела имущества государственных организаций министерства;

– Изюмовой Е.Л. – главного специалиста отдела земельной реформы и взаимодействия с территориями министерства;

– Щукина А.Е. – заместителя начальника ГБУ «Калужская областная служба недвижимости»

была произведена внеплановая проверка с целью контроля за распоряжением, использованием по назначению и сохранностью областного имущества – «Ансамбль Гостиного двора», находящегося в оперативном управлении государственного автономного учреждения культуры Калужской области «Научно-производственный центр по сохранению и использованию объектов культурного наследия» (далее – Учреждение).

Основание для проведения проверки: получение информации от заместителя Губернатора Калужской области Р.А. Заливацкого о неэффективном использовании Учреждением помещений «Ансамбля Гостиного двора» при личном осмотре входящих в их состав свободных от прав третьих лиц

помещений, на базе которых рассматривается возможность создания Многофункционального центра оказания государственных услуг.

Рабочей группой произведен визуальный осмотр помещений, фотосъемка, изучение договоров аренды с дополнительными соглашениями, произведен анализ информации, представленной сотрудниками Учреждения.

Ответственными за финансово-хозяйственную деятельность Учреждения являются:

директор – Щербакова Елена Павловна;
главный бухгалтер – Королева Елена Владимировна.

В ходе внеплановой проверки были рассмотрены учредительные документы, договоры аренды, фактическое состояние объектов и порядок их использования.

Учреждение действует на основании Устава, утвержденного приказом министерства культуры Калужской области от 15.06.2011 № 142. Устав зарегистрирован в установленном законодательством порядке.

В соответствии с приказом министерства культуры Калужской области от 09.11.2012 № 65к Щербакова Е.П. назначена директором Учреждения.

Имущество учреждения внесено в реестр государственной собственности Калужской области, реестровый № 04001235 от 20.02.2003.

В ходе проверки были обследованы помещения «Ансамбля Гостиного двора», расположенные по адресам: г. Калуга, ул. Ленина, д. 108 – 126 и пер. Гостинорядский, д. 12, 13.

Право собственности Калужской области и право оперативного управления на здания зарегистрированы в соответствии с законодательством.

В ходе проверки было выявлено:

- фасадам всех зданий требуется ремонт;
- помещениям зданий, не сдаваемых в аренду, требуется капитальный ремонт, замена трубопроводов систем водоснабжения и канализации;
- уменьшение размера арендных платежей по договорам аренды, заключенным по результатам публичных торгов;
- продление Учреждением срока действия договоров аренды в нарушение антимонопольного законодательства Российской Федерации;
- часть помещений «Ансамбля Гостиного двора» фактически используется для проживания граждан, личность которых не была установлена (фото прилагаются).

ИП Минасян А.А. по договору аренды от 08.11.2012 № 66 предоставлены нежилые помещения №№ 4, 5, 6 на поэтажном плане в здании по адресу: г. Калуга, ул. Ленина, д. 108, стр.1. общей площадью 27, 90 кв.м.

По факту в пользовании предпринимателя находятся все помещения первого и второго этажа указанного здания. При проверке в арендуемых помещениях расположены дощатые кровати, на которых находятся граждане, личность которых не установлена. В остальных помещениях здания складированы стройматериалы, установлены дощатые кровати, оборудован душ, установлена электроплита. На полу обнаружены хаотично разбросанные останки птиц.

Для ведения уставной деятельности фактически не используются Учреждением, а также арендаторами следующие помещения: 1 этаж в корпусе по ул. Ленина, 114, 2 этаж в корпусе по ул. Ленина, 122, корпус по ул. Ленина, 126, стр. 1, 2 этаж корпуса по пер. Гостинорядский, 13, стр.1, 2 этаж корпуса по пер. Гостинорядский, 12, стр.2.

По результатам анализа заключенных Учреждением договоров аренды рабочей группой установлено следующее.

В период с июля по ноябрь 2012 года Учреждением по результатам публичных торгов с арендаторами заключались договоры аренды помещений «Ансамбля Гостиного двора» на срок 11 месяцев (детальная информация содержится в таблице - приложении к настоящему акту). Данные договоры аренды не подлежали государственной регистрации.

01 февраля 2013 года Учреждением заключены дополнительные соглашения к действующим договорам аренды, согласно которым размер ежемесячной арендной платы уменьшался в среднем на 50 %. При проведении торгов на право заключения договоров аренды, а также при заключении дополнительных соглашений к ним размер ежемесячной арендной платы определялся в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Заключение вышеуказанных дополнительных соглашений до истечения срока договора аренды является нарушением антимонопольного законодательства Российской Федерации.

В соответствии со статьей 432 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В результате заключения дополнительных соглашений, изменяющих размер арендной платы и другие существенные условия договора у сторон возникают новые правоотношения, которые должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Таким образом, заключение дополнительных соглашений, изменяющих существенные условия договора аренды без проведения торгов, является нарушением требований, предусмотренных статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», поскольку указанные условия согласовывались сторонами в момент заключения договора на торгах. Арендаторы, заключив договоры аренды на срок 11 месяцев, добровольно взяли на себя обязательства оплачивать в течение всего срока арендные платежи в размере, определенном по результатам публичных процедур. При наличии в аукционной документации условий об уменьшении на 50 % арендных платежей через 6 месяцев с момента заключения договора потенциальных участников торгов могло быть больше, что отразилось бы на итоговой величине арендной платы за использование государственного имущества.

Кроме того, досрочное уменьшение арендной платы является предоставлением преимущества отдельному хозяйствующему субъекту, которое обеспечивает ему более выгодные условия деятельности по сравнению с другими хозяйствующими субъектами (государственная преференция). Учреждением не был соблюден установленный порядок предоставления государственной преференции.

Рабочей группой также было установлено, что 09.07.2013 между Учреждением и арендаторами помещений «Ансамбля Гостиного двора» были заключены дополнительные соглашения о пролонгации на 3-х летний срок договоров аренды, срок действия которых истекал позже 09.07.2013. При этом Учреждением не изменялся размер ранее уменьшенных арендных платежей при заключении указанных дополнительных соглашений о пролонгации.

Заключение дополнительных соглашений о пролонгации договоров аренды осуществлялось Учреждением в нарушение порядка, предусмотренного частью 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Как следует из указанной нормы, заключение договора аренды на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона по истечении срока договора аренды при одновременном соблюдении следующих условий:

1) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;

2) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

Учреждением пролонгация договоров аренды осуществлялась до истечения срока их действия без определения независимым оценщиком актуального на дату заключения соглашения размера арендной платы.

Основные условия договоров аренды и перечень арендаторов прилагается.

Сроки действия договоров, заключенных Учреждением со следующими арендаторами: Терниевский А.Н. (договор № 13 от 25.07.2011), ООО «Аудит-Партнер Калуга» (договор № 35 от 01.11.2011), ЗАО «Строительная компания «АРС-Центр» (договор № 33 от 01.12.2011) истекли, сведения о возобновлении договоров в соответствии с законодательством не имеются.

По договорам, заключенным Учреждением с нижеуказанными арендаторами, в судебные органы поданы иски о взыскании арендных платежей: ИП Минасян А.А., договор № 66 от 08.11.2012 (взыскание 87 829,2 рублей), ООО «Калужская химическая компания», договор № 26 от 25.07.2011 (взыскание 1 006 813,7 рублей), ЗАО «Сорбент», договор № 60 от 11.09.2012 (взыскание 229 442,30 рублей), ООО «Солар Строй» договор № 34 от 01.11.2011 (взыскание 162 225 рублей), ИП Леонов А.И. договор № 53 от 20.08.2012 (взыскание 24 575,04 рублей), ООО «Аудит-Партнер Калуга», договор № 35 от 01.11.2011 (взыскание 108 648,10 рублей).

По договорам аренды, заключенным Учреждением с ЗАО «СК «АРС-Центр» (от 01.12.2011 № 33, от 22.10.2012 № 65), образовалась задолженность по арендной плате в размере 12 347 673 рублей.

При этом мероприятия по взысканию образовавшейся задолженности по арендной плате и неустойке Учреждением не проводятся, соответствующие иски о взыскании в судебные органы не направлены.

Договоры № 52 от 20.08.2012, № 57 от 20.08.2012, №58 от 20.08.2012, заключенные Учреждением с ИП Алексеев В.А. в связи с их продлением, находятся на государственной регистрации.

Договор № 68 от 21.01.2013, заключенный Учреждением с ИП Березняк В.Р. на срок с 19.01.2013 до 19.01.2016 не зарегистрирован на момент проверки в установленном законом порядке.

Учреждение использует земельный участок общей площадью 15 444 кв. м с кадастровым номером 40:26:000340:0032, расположенный на землях населенных пунктов, с видом разрешенного использования: под административно-торговые и административно-производственные здания памятника истории и культуры «Ансамбль Гостиного двора». Данный участок предоставлен Учреждению на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Право собственности Калужской области и право постоянного (бессрочного) пользования Учреждения на земельный участок зарегистрировано.

Предложения:

Руководителю Учреждения:

1. Обратиться к учредителю – министерству культуры Калужской области о выделении денежных средств для ремонта зданий «Ансамбля Гостиного двора», а также денежных средств, необходимых для обеспечения проведения исковой работы;
2. Провести взыскание в судебном порядке недополученных от арендаторов денежных средств по договорам аренды, арендные платежи по которым были уменьшены в нарушение антимонопольного законодательства РФ;
3. Рассмотреть возможность продления в установленном законом порядке договоров аренды, срок действия которых истек.
4. Зарегистрировать в установленном законом порядке договоры аренды, заключенные Учреждением на срок 1 год и более.
5. Обеспечить освобождение помещений корпусов «Ансамбля Гостиного двора» от лиц, не имеющих на них правоустанавливающих документов, а также от имущества, находящегося в не переданных в аренду (безвозмездное пользование) помещениях.
6. Взыскать в судебном порядке неосновательное обогащение с лиц, использовавших в отсутствие правоустанавливающих документов помещения по адресу: г. Калуга, ул. Ленина, д. 108, стр. 1.

Об исполнении указанных предписаний, с предоставлением документов, подтверждающих исполнение, сообщить письменно учредителю и министерству экономического развития Калужской области в срок до 01.12.2013.

Леонов В.А.

Федоров С.Ю.

Афонин В.В.

Евсеев Е.С.

Изюмова Е.Л.

Щукин А.Е.

Приложение: на 19 л. в 1 экз.

Ознакомлены:

Директор

Щербакова Е.П.

Главный бухгалтер

Королева Е.В.

Приложение к акту проверки использования
по назначению и сохранности областного имущества,
закрепленного за государственным автономным учреждением
культуры Калужской области «Научно-производственный центр
по сохранению и использованию объектов культурного
наследия» на праве оперативного управления от 06.08.2013

№ п/п	Арендатор	Адрес, Литера, Этаж, № комнат	Арендуемая площадь	Номер и дата договора	Срок заключения договора	Основание заключения договора	Арендная плата по договору (руб. в мес.)	Дата соглашения об изменении арендной платы	Арендная плата по доп. Соглашению (руб. в мес.)	Дата соглашения о продлении срока договора на три года	Предмет судебного спора
1	ИП Минасян А.А.	Ленина, 108 Стр. 1, Этаж 1, 4,5,6	27,9	61 от 01.10.2012	с 01.10.2012 до 01.11.2012	ФЗ «О защите конкуренции» пп.11, п.1 ст. 17.1	13 447,8				
2	ИП Минасян А.А.	Ленина, 108 Стр. 1, Этаж 1, 4,5,6	27,9	66 от 08.11.2012	с 01.11.2012 до 01.11.2013	торги	13 447,8	01.02.2013	6 807,6		Взыскание 87 829,2 руб.
3	ООО «Старый торг»	Ленина, 108 Стр. 2, Этаж 1, 1-5, 10, 11	136,4	42 от 20.08.2012	с 20.08.2012 до 20.07.2013	торги	86 904,6	01.02.2013	33 281,6	09.07.2013	
4	ООО «Арт-Дизайн-Ока»	Ленина, 108 Стр. 2, Этаж 1, 9, 12	88,9	43 от 20.08.2012	с 20.08.2012 до 20.07.2013	торги	64 154,2	01.02.2013	21 691,6	09.07.2013	
5	ООО «Центрострой»	Ленина, 108 Стр. 2, Этаж 2, 13	19,8	63 от 22.11.2012	с 22.11.2012 до 22.10.2013	торги	9 543,6	01.02.2013	5 187,6	09.07.2013	
6	ИП Фрунсон С.И.	Ленина, 108 Стр. 2, Этаж 2, 6, 7	33,7	44 от 20.08.2012	с 20.08.2012 до 20.07.2013	торги	16 243,4	01.02.2013	8 829,4	09.07.2013	

7	ООО «Калужская химическая компания»	Ленина, 108 Стр. 2, Этаж 2, 1, 2, 3, 4	125,1	26 от 25.07.2011	с 25.07.2011 на неопреде ленный срок	ст. 618 ГК РФ	43 284,6	01.02.2013	32 776,2		Взыскание 1 006 813,7 руб.
8	ИП Хачатрян К.С.	Ленина, 108 Стр. 2, Подвал, 18,20, 22-24	66,8	59 от 11.09.2012	с 11.09.2012 до 11.08.2013	торги	26 386	01.02.2013	13 092,8	09.07.2013	
9	ООО «Кафе-бар Молодёжное»	Ленина, 108 Стр. 2, Подвал, 1, 2-16	203,9	64 от 22.10.2012	с 22.10.2012 до 22.09.2013	торги	80 540,5	01.02.2013	39 964,4	09.07.2013	
10	ИП Остроумов В.В.	Ленина, 110 Стр. 1, Этаж 1, 5, 6-11	157,4	45 от 20.08.2012	с 20.08.2012 до 20.07.2013	торги	71 302,2	01.02.2013	36 044,6	09.07.2013	
11	Терниевский А.Н.	Ленина, 112 Стр. 1, Этаж 2, 5, 6	18,1	13 от 25.07.2011	с 25.07.2011 до 25.12.2011	ст. 618 ГК РФ	7 602	01.02.2013	3 801		
12	КРОП «Патриоты России»	Ленина, 112 Стр. 1, Этаж 2, 7	23,9	46 от 20.08.2012	с 20.08.2012 до 20.07.2013	торги	9 755,1	01.02.2013	5 019	09.07.2013	
13	ООО «Эвейс»	Ленина, 112 Стр. 1, Этаж 2, 10	18,4	47 от 20.08.2012	с 20.08.2012 до 20.07.2013	торги	7 893,7	01.02.2013	3 864	09.07.2013	
14	ООО «КалугаКасСервис»	Ленина, 112 Стр. 1, Этаж 2, 1, 4, 11	38,6	48 от 20.08.2012	с 20.08.2012 до 20.07.2013	торги	15 419,3	01.02.2013	8 106	09.07.2013	
15	ЗАО «Сорбент»	Ленина, 114 Стр. 1, Этаж 2, 14, 15	24,7	60 от 11.09.2012	с 11.09.2012 до 11.08.2013	торги	10 472,8	01.02.2013	5 384,6		Взыскание 229 442,30 руб.
16	ИП Березняк В.Р.	Ленина, 120 Стр. 1, Подвал, 5	5	17 от 01.06.2012	с 01.06.2012 до 01.05.2013	ст. 618 ГК РФ	1 760			30.04.2013	

17	ООО «Гостиный двор»	Ленина, 120 Стр. 1, Этаж 1, 2, 1, 2-7 1, 2, 3, 4	328,2 145,2	49 от 20.08.2012	с 20.08.2012 до 20.07.2013	торги	214 450,2	01.02.2013	108 667,2	09.07.2013	
18	ООО «Сияние плюс»	Ленина, 122 Стр. 1, Этаж 1, 1, 2, 3	123,6	50 от 20.08.2012	с 20.08.2012 до 20.07.2013	торги	55 990,8	01.02.2013	28 304,4	09.07.2013	
19	ООО «Сияние плюс»	Ленина, 122 Стр. 1, Этаж 1, 10, 13	172,2	72 от 01.04.2013	с 01.04.2013 до 01.03.2014	торги	39 433,8				
20	ИП Березняк В.Р.	Ленина, 124 Стр. 1, Подвал, 1, 4-9	90,4	68 от 21.01.2013	с 19.01.2013 до 19.01.2016	торги	14 102,4				
21	ИП Березняк В.Р.	Ленина, 124 Стр. 1, Подвал, 2, 3	134,4	17 от 01.06.2012	с 01.06.2012 до 01.05.2013	ст. 618 ГК РФ	1 760			30.04.2013	
22	ООО «Калужское епархиальное реставрационно-производственное объединение»	Ленина, 124 Стр. 1, Этаж 1, 5, 6	117,8	73 от 15.07.2013	с 15.07.2013 до 13.08.2013	ФЗ «О защите конкуренции» пп.11, п.1 ст. 17.1	26 976,2				
23	ИП Рыбкина С.А.	Ленина, 124 Стр. 1, Этаж 1, 7, 8, 18	61,8	51 от 20.08.2012	с 20.08.2012 до 20.07.2013	торги	35 696,4	01.02.2013	18 045,2	09.07.2013	
24	ИП Алексеев В.А.	Ленина, 124 Стр. 1, Этаж 1, 1, 2, 13-15, 19-21	102,8	52 от 20.08.2012	с 20.08.2012 до 20.07.2013	торги	46 568,4	01.02.2013	23 541,2	на регистрации	
25	ООО «Солар Строй»	Ленина, 124 Стр. 1, Этаж 2, 21	22,5	34 от 01.11.2011	с 25.07.2011 до 25.12.2011	ст. 618 ГК РФ	9 450				Взыскание 162 225 руб.
26	ИП Леонов А.И.	Ленина, 124 Стр. 1,	27,6	53 от 20.08.2012	с 20.08.2012 до	торги	11 702,4				Взыскание 24 575,04

		Этаж 2, 17, 18-20			20.07.2013						руб.
27	ООО «Аудит-Партнер Калуга»	Ленина, 124 Стр. 1, Этаж 2, 2	38	35 от 01.11.2011	с 25.07.2011 до 25.12.2011	ст. 618 ГК РФ	15 960				Взыскание 108 648,10 руб.
28	ООО «Старый торг»	Ленина, 126 Стр. 2, Этаж 1, 2, 1-14, 6	350,9 16,2	54 от 20.08.2012	с 20.08.2012 до 20.07.2013	торги	219 593,3	01.02.2013	84 114,5	на подписи	
29	ООО «Старый торг»	Гостинорядский, 12 Стр. 1, Подвал, 1, 2-12	300,4	55 от 20.08.2012	с 20.08.2012 до 20.07.2013	торги	136 081,2	01.02.2013	62 182,8	09.07.2013	
30	ООО «Автодебют»	Гостинорядский, 12 Стр. 2, Этаж 1, 1, 2	190,8	56 от 20.08.2012	с 20.08.2012 до 20.07.2013	торги	91 965,6	01.02.2013	46 555,2		
31	ИП Алексеев В.А.	Гостинорядский, 13 Стр. 1, Этаж 1, 1-9, 13-15	204,9	57 от 20.08.2012	с 20.08.2012 до 20.07.2013	торги	98 761,8	01.02.2013	45 282,9	на регистрации	
32	ИП Алексеев В.А.	Гостинорядский, 13 Стр. 2, Этаж 1, 18, 19, 22, 25-28 (помещение 5)	215,7	58 от 20.08.2012	с 20.08.2012 до 20.07.2013	торги	103 967,4	01.02.2013	47 669,7	на регистрации	
33	ЗАО «Строительная компания «АРС-Центр»	Гостинорядский, 13 Стр. 2, Весь 2й этаж	241,4	33 от 01.12.2011	с 01.12.2011 по 31.12.2011	ст. 618 ГК РФ	101 388				
34	ЗАО «Строительная компания «АРС-центр»	Гостинорядский, 13 Стр. 2, Этаж 1, 2 18-24 (помещение 6) Весь 2й этаж	41,9 241,4	65 от 22.10.2012	с 22.10.2012 до 22.09.2013	торги	129 550				