**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**на проект решения Вяземского окружного Совета депутатов**

**«О согласовании уменьшения арендной платы за использование**

**муниципального имущества»**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Вязьма | 14.05.2025 года |

**Основание проведения экспертно-аналитического мероприятия:**

* ст.9 Федерального закона от 07.02.2011 №6-ФЗ «Об общих принципах организации и деятельности контрольно-счетных органов субъектов Российской Федерации, федеральных территорий и муниципальных образований»;
* Регламент Контрольно-ревизионной комиссии муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области, утвержденный приказом Контрольно-ревизионной комиссии муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области от 09.01.2025 №1;
* Положение «О Контрольно-ревизионной комиссии муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области», утвержденное решением Вяземского окружного Совета депутатов от 22.10.2024 №20;
* п.1.4 Плана работы Контрольно-ревизионной комиссии муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области на 2025 год, утвержденного приказом Контрольно-ревизионной комиссии муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области от 20.01.2025 №25.

**Цель экспертно-аналитического мероприятия:** выявление последствий реализации законов и принимаемых в их исполнение нормативно-правовых актов для формирования доходов и расходования бюджетных (внебюджетных) средств, а также использования муниципальной собственности.

**Нормативно-правовая база:**

* Гражданский кодекс Российской Федерации;
* Земельный кодекс Российской Федерации;
* Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 29.07.1998 №131-ФЗ);
* Федеральный закон от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 06.10.2003 №131-ФЗ);
* Федеральный закон от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Федеральный закон от 26.07.2006 №135-ФЗ);
* Федеральный закон от 07.02.2011 №6-ФЗ «Об общих принципах организации и деятельности контрольно-счетных органов субъектов Российской Федерации, федеральных территорий и муниципальных образований» (далее - Федеральный закон от 07.02.2011 №6-ФЗ);
* Федеральный закон от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (далее - Федеральный закон от 06.12.2011 №402-ФЗ);
* Областной закон от 10.06.2024 №87-з «О преобразовании муниципальных образований, входящих в состав муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области, путем объединения всех поселений во вновь образованное муниципальное образование с наделением его статусом муниципального округа, об установлении численности и срока полномочий депутатов представительного органа первого созыва вновь образованного муниципального округа, а также порядка избрания, полномочий и срока полномочий первого главы вновь образованного муниципального округа» (далее – Областной закон от 10.06.2024 №87-з);
* Положение о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом, находящимся в муниципальной собственности Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области, утвержденного решением Советом депутатов Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области от 21.10.2014 №88 (с изменениями) (далее - Положение о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом);
* решение Совета депутатов Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области от 01.07.2014 №47 «О передаче исполнения полномочий Администрации Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области Администрации муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области»;
* решение Вяземского районного Совета депутатов от 20.08.2014 №46 «Об исполнении Администрацией муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области полномочий Администрации Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области»;
* решение Вяземского районного Совета депутатов от 10.09.2024 №83 «О реорганизации Администрации муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области и администраций сельских поселений Вяземского района Смоленской области в форме слияния» (далее – решение Вяземского районного Совета депутатов от 10.09.2024 №83);
* решение Вяземского окружного Совета депутатов от 22.10.2024 №10 «Об утверждении структуры органов местного самоуправления муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области» (далее – решение Вяземского окружного Совета депутатов от 22.10.2024 №10);
* решение Вяземского окружного Совета депутатов от 22.10.2024 №16 «Об отдельных вопросах правопреемства» (далее – решение Вяземского окружного Совета депутатов от 22.10.2024 №16);
* решение Вяземского окружного Совета депутатов от 25.12.2024 №84 «Об утверждении структуры Администрации муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области» (далее – решение Вяземского окружного Совета депутатов от 25.12.2024 №84);
* решение Вяземского окружного Совета депутатов от 25.12.2024 №101 «Об изменении наименования комитета имущественных отношений Администрации муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области и утверждении Положения об Управлении имущественных отношений Администрации муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области» (далее – решение Вяземского окружного Совета депутатов от 25.12.2024 №101);
* Устав муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области (далее - Устав);
* договор аренды объектов коммунальной инфраструктуры, находящихся в муниципальной собственности Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области от 23.11.2011 №63 (в редакции дополнительных соглашений от 11.12.2020 года и от 08.04.2024 года) (далее - договор аренды от 23.11.2011 №63);
* договор аренды муниципального имущества, относящегося к системе теплоснабжения города Вязьмы, являющегося муниципальной собственностью Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области от 31.10.2016 №5 (в редакции дополнительного соглашения от 08.04.2024 года) (далее - договор аренды от 31.10.2016 №5).

**Предмет экспертно-аналитического мероприятия:** проект решения Вяземского окружного Совета депутатов «О согласовании уменьшения арендной платы за использование муниципального имущества» (далее – проект решения).

В адрес Контрольно-ревизионной комиссии муниципального образования «Вяземский район» (далее - Контрольно-ревизионная комиссия) Смоленской области 06.05.2025 года с сопроводительным письмом Вяземского окружного Совета депутатов (исх. №185/01-43 от 06.05.2025 года) поступил проект решения Вяземского окружного Совета депутатов «О согласовании уменьшения арендной платы за использование муниципального имущества» для подготовки заключения.

В соответствии со статьями 57 – 60 ГК РФ, статьями 13, 41 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ, Областным законом от 10.06.2024 №87-з, Вяземским районным Советом депутатов принято решение от 10.09.2024 №83 «О реорганизации Администрации муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области и администраций сельских поселений Вяземского района Смоленской области в форме слияния».

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» пунктом 1 решения Вяземского окружного Совета депутатов от 22.10.2024 №10 утверждена структура органов местного самоуправления муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области согласно приложению к настоящему решению:

1) Вяземский окружной Совет депутатов;

2) Глава муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области;

3) Администрация муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области;

4) Контрольно-ревизионная комиссия муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области.

В соответствии с п.1 ст.8 ГК РФ, ч.5 ст.34 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ, Областным законом от 10.06.2024 №87-з, согласно решению Вяземского окружного Совета депутатов от 22.10.2024 №16 «Об отдельных вопросах правопреемства»:

* правопреемником Совета депутатов Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области определен Вяземский окружной Совет депутатов (пункт 1);
* муниципальные правовые акты, принятые органами местного самоуправления муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области, городского и сельских поселений Вяземского района Смоленской области, действуют в части, не противоречащей федеральным законам и иным нормативным правовым актам Российской Федерации, Уставу Смоленской области, областным законам и иным областным нормативным правовым актам, а также муниципальным правовым актам органов местного самоуправления муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области (пункт 5);
* правовые акты, принятые органами местного самоуправления муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области, городского и сельских поселений Вяземского района Смоленской области изменяются, признаются утратившими силу органами местного самоуправления муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области, являющимися правопреемниками соответствующих органов местного самоуправления муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области, городского и сельских поселений Вяземского района Смоленской области (пункт 6);
* правопреемником в отношении договорных обязательств, заключенных органами местного самоуправления муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области и поселений Вяземского района Смоленской области, выступает Администрация муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области по договорам (муниципальным контрактам), заключенным администрациями муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области и поселений Вяземского района Смоленской области (часть 2 пункта 16).

В соответствии со статьями 34, 37, 41 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ, Областным законом от 10.06.2024 №87-з, Вяземским окружным Советом депутатов принято решение от 25.12.2024 №84 «Об утверждении структуры Администрации муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области» вступающее в силу с 01.01.2025 года.

Согласно решению Вяземского окружного Совета депутатов от 25.12.2024 №101 «Об изменении наименования комитета имущественных отношений Администрации муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области и утверждении Положения об Управлении имущественных отношений Администрации муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области»:

− наименование комитета имущественных отношений Администрации муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области изменено на управление имущественных отношений Администрации муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области (пункт 1 настоящего решения);

− утверждено Положение об Управлении имущественных отношений Администрации муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области согласно приложению (пункт 2 настоящего решения).

*Проект решения* *Вяземского окружного Совета депутатов «О согласовании уменьшения арендной платы за использование муниципального имущества» разработан Управлением имущественных отношений Администрации муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области.*

***Согласно пояснительной записке***, предоставленной к проекту решения, между Администрацией муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области и Обществом с ограниченной ответственностью «Смоленская региональная теплоэнергетическая компания «Смоленскрегионтеплоэнерго» для производства и поставки (продажи) тепловой энергии и горячего водоснабжения, эксплуатации тепловых сетей и объектов, заключены договоры аренды от 23.11.2011 №63 (в ред. доп.соглашения от 08.04.2024 года) и от 31.10.2016 №5 (в ред. доп.соглашения от 08.04.2024 года):

1. в соответствии с договором аренды от 23.11.2011 №63 (в редакции доп.соглашения от 08.04.2024 года) годовая арендная плата составляет 9 182 795,00 рублей, ежемесячная сумма арендной платы равна 765 232,92 рубля;
2. в соответствии с договором аренды от 31.10.2016 №5 (в редакции доп.соглашения от 08.04.2024 года) годовая арендная плата составляет 195 750,00 рублей, ежемесячная сумма арендной платы равна 16 312,50 рублей.

Руководствуясь Положением об управлении имущественных отношений Администрации муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области, утвержденным решением Вяземского окружного Совета депутатов от 25.12.2024 №101, в соответствии с п.8.2 Договора от 23.11.2011 №63, п.3.5 Договора от 31.10.2016 №5 арендатору, осуществляющему неотъемлемые улучшения арендованного имущества, которые не подлежат возмещению по окончании срока аренды, может быть уменьшен размер арендной платы до 99% в пределах календарного года по согласованию с Вяземским окружным Советом депутатов.

К пояснительной записке приложены копии документов о стоимости выполненных работ:

*(рублей)*

| **наименование пусковых комплексов, этапов, объектов, видов выполняемых работ, оборудования, затрат** | **дата и номер КС-2** | **дата и номер КС-3** | **стоимость выполненных работ и затрат** |
| --- | --- | --- | --- |
| ***Договор аренды от 23.11.2011 №63*** *(в редакции дополнительных соглашений от 11.12.2020 года и от 08.04.2024 года)****годовая арендная плата составляет 9 182 795,00 рублей*** |
| замена насоса TRD 150-220/4 AF на насос WILLO IL 125/150-18,5/2-R в ЦТП № 4 от котельной №7 «Восток» по ул.Строителей, 17 в г.Вязьма | от 25.11.2024 №1 | от 25.11.2024 №1 | 777 511,98 |
| техническое обследование кирпичной дымовой трубы котельной №7 ул.Строителей в г.Вязьма Смоленской области *(договор №10 от 10.06.2024 года)* | от 25.11.2024 №1 | от 25.11.2024 №1 | 117 600,00 |
| ремонт кирпичной дымовой трубы котельной №7 ул.Строителей в г.Вязьма Смоленской области *(договор №373 от 28.08.2024 года)* | от 25.11.2024 №1 | от 25.11.2024 №1 | 1 539 874,40 |
| ремонт бака мокрого хранения соли в котельной №7 «Восток» ул.Строителей г.Вязьма Смоленской области | от 25.11.2024 №1 | от 25.11.2024 №1 | 1 304 939,29 |
| замена насоса К90/55 на насос WILLO IL 40/200-7,5/2 кВт в котельной №7 «Восток» по ул.Строителей, 17 г.Вязьма Смоленской области | от 25.11.2024 №1 | от 25.11.2024 №1 | 695 854,14 |
| замена окон в котельной №7 «Восток» ул.Строителей в г.Вязьма Смоленской области *(договор №262 от 05.07.2024 года)* | от 25.11.2024 №1 | от 25.11.2024 №1 | 921 562,92 |
| замена натрий-катионитного фильтра в котельной №8 по ул. Маяковского в г.Вязьма Смоленской области | от 25.11.2024 №1 | от 25.11.2024 №1 | 1 028 607,60 |
| ремонт котла КВ-Г-7, 56-115Н котельной №8 ул.Маяковского в г.Вязьма Смоленской области *(договор №375 от 30.08.2024 года)* | от 25.11.2024 №1 | от 25.11.2024 №1 | 601 924,19 |
| замена водоподогревателей ВВП в ЦТП №1 от котельной №8 по ул.Маяковского в г.Вязьма Смоленской области | от 25.11.2024 №1 | от 30.11.2024 №1 | 1 247 778, 80 |
| замена дымососа ДН-11,2 лев. исп. 3 22 кВт на котле №4 КВГ-7, 59 в котельной №8 по ул.Маяковского в г.Вязьма Смоленской области | от 25.11.2024 №1 | от 25.11.2024 №1 | 853 332, 00 |
| **ИТОГО** |  |  | **9 088 985,32***или 98,98%* |
| ***Договор аренды от 31.10.2016 №5*** *(в редакции дополнительного соглашения от 08.04.2024 года)****годовая арендная плата составляет 195 750,00 рублей*** |
| замена водоподогревателей ВВП первой ступени в БМК №24 по ул.Московской в г.Вязьма Смоленской области | от 25.11.2024 №1 | от 25.11.2024 №1 | 195 603,89 |
| **ИТОГО** |  |  | **195 603,89***или 99,93%* |
| **РАСХОДЫ** |  |  | **9 284 589,21** |

Арендатор выполнил все работы в 2024 году и их стоимость не превышает 99% от годовой арендной платы за 2024 год. В связи с этим, Администрация муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области предлагает Вяземскому окружному Совету депутатов согласовать уменьшение размера годовой арендной платы за 2024 год по договорам аренды от 23.11.2011 №63 (в ред. доп.соглашения от 08.04.2024 года), от 31.10.2016 №5 (в ред. доп.соглашения от 08.04.2024 года) на сумму 9 284 589,21 рублей, что составляет 98,9% от годовой арендной платы за текущий год для ООО «Смоленскрегионтеплоэнерго».

Порядок оформления первичных учетных документов регулируется Федеральным законом от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

 Каждый факт хозяйственной жизни должен подкрепляться первичным учетным документом (ч.1 ст.9 Федерального закона от 06.12.2011 №402-ФЗ).

 Частью 2 ст.9 Федерального закона от 06.12.2011 №402-ФЗ определены обязательные реквизиты первичного учетного документа. Одним из обязательных реквизитов является подпись лица (лиц), предусмотренного п.6 ч.2 Закона Федерального закона от 06.12.2011 №402-ФЗ, с указанием фамилии и инициалов либо иных реквизитов, необходимых для идентификации этого лица (лиц).

1. *Акт выполненных работ (КС-2)—* итоговый документ, которым стороны фиксируют факт и результаты приемки по договору выполнения работ, подряда, субподряда (ст.720, 753 ГК РФ).

В обязательном порядке акт составляется только при приемке работ по договору строительного подряда (п.4 ст.753 ГК РФ). Кроме того, письменный акт фиксирует дату приемки выполненных работ и определить момент:

* перехода к заказчику риска случайной гибели работы (ст.705 ГК РФ);
* *возникновения обязанности заказчика оплатить работу* (п.1 ст.711 ГК РФ).

В Гражданском кодексе РФ нет строгих требований к содержанию акта. Но поскольку акт сдачи-приемки используют для целей бухгалтерского учета, нужно включить в него все обязательные реквизиты первичных документов (п.2 ст.9 Федерального закона от 06.12.2011 №402-ФЗ):

* название документа — акт выполненных работ;
* дату составления;
* наименование или ФИО сторон сделки — подрядчика и заказчика;
* виды и объемы выполненных работ — это позволит определить, надлежаще ли подрядчик выполнил работы;
* единицу измерения, цену за единицу и итоговую стоимость работ — если в договоре была приблизительная цена, в акте надо указать окончательную стоимость работ. А если итоговой цены нет, акт не является доказательством выполнения работ;
* должности и личные подписи тех, кто отвечает за сдачу-приемку работ.

Пунктом 1 ст.720 ГК РФ определено, что осмотр и приемка работ заказчик проводит в присутствии подрядчика.

1. *Справка о стоимости выполненных работ и затрат (КС-3)* - это один из закрывающих документов по договору строительного подряда. Справка фиксирует стоимость строительно-монтажных работ производственного, жилищного, гражданского и других назначений

 *Таким образом, с целью формирования данных налогового учета необходимо наличие надлежащим образом составленных документов, подтверждающих понесенные расходы.*

***Контрольно-ревизионная комиссия обращает внимание:***

* *из предоставленных форм КС-2 и КС-3 следует: заказчиком является Администрация муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области, подрядчиком - ООО «Смоленскрегионтеплоэнерго».* *Данная норма соответствует п.1 ст.616 ГК РФ, где определено, что арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества – в данном случае это Администрация муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области. Исходя из этого следует, что* ***все затраты, указанные в формах КС-2 и КС-3, осуществлены за счет заказчика - Администрации муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области*** *(п.1 ст.711 ГК РФ).*
* *даты и номера в предоставленных формах КС-2 и КС-3 одинаковые (от 25.11.2024 года №1), кроме:*

*(рублей)*

| **наименование пусковых комплексов, этапов, объектов, видов выполняемых работ, оборудования, затрат** | **дата и номер КС-2** | **дата и номер КС-3** | **стоимость выполненных работ и затрат** |
| --- | --- | --- | --- |
| замена водоподогревателей ВВП в ЦТП №1 от котельной №8 по ул.Маяковского в г.Вязьма Смоленской области | от **25**.11.2024 №**1** | от **30**.11.2024 №**1** | 1 247 778, 80 |

* *ряд Актов о приемке выполненных работ (КС-2) вместо наименования работ просто указано «Выполнение работ по договору….» без расшифровки наименования выполненных работ:*

*(рублей)*

| **наименование пусковых комплексов, этапов, объектов, видов выполняемых работ, оборудования, затрат (графа2)****КС-3**  | **наименование работ (графа 3)****КС-2**  | **стоимость выполненных работ и затрат** |
| --- | --- | --- |
| техническое обследование кирпичной дымовой трубы котельной №7 ул.Строителей в г.Вязьма Смоленской области  | *Выполнение работ по договору №10 от 10.06.2024 года* | 117 600,00 |
| ремонт кирпичной дымовой трубы котельной №7 ул.Строителей в г.Вязьма Смоленской области  | *Выполнение работ по договору №373 от 28.08.2024 года* | 1 539 874,40 |
| замена окон в котельной №7 «Восток» ул.Строителей в г.Вязьма Смоленской области  | *Выполнение работ по договору №262 от 05.07.2024 года* | 921 562,92 |
| ремонт котла КВ-Г-7, 56-115Н котельной №8 ул.Маяковского в г.Вязьма Смоленской области  | *Выполнение работ по договору №375 от 30.08.2024 года* | 601 924,19 |

***В ходе подготовки заключения на проект решения установлено:***

По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование (ст.606 ГК РФ).

Пунктом 2 ст.610 ГК РФ определено, что в случае заключения договора на неопределенный срок каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, заранее предупредив об этом другую сторону.

Согласно п.2 ст.621 ГК РФ, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

*Таким образом, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора аренды при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается заключенным на неопределенный срок, а арендатор продолжает начислять амортизацию по капитальным вложениям в арендованное имущество до тех пор, пока одна из сторон не объявит о расторжении договора аренды.*

Согласно ст.616 ГК РФ производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества обязан арендодатель (пункт 1), а арендатор – поддерживать имущество в исправном состоянии, осуществлять за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества (пункт 2). При этом имеется оговорка «если иное не установлено законом или договором аренды».

Пунктом 1 ст. 617 ГК РФ предусмотрено, что переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

Статья 623 ГК РФ предусматривает такое понятие, как улучшения арендованного имущества, которые могут быть отделимыми или неотделимыми. Из ст.623 ГК РФ следует:

* арендатор имеет право на возмещение стоимости улучшений после прекращения договора, если иное не предусмотрено договором аренды (в случае, когда арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя);
* стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит (если иное не предусмотрено законом);
* улучшения арендованного имущества, как отделимые, так и неотделимые, произведенные за счет амортизационных отчислений от этого имущества, являются собственностью арендодателя.

В п.1 ст.623 ГК РФ сказано, что отделимые улучшения — это собственность арендатора, то есть по истечении срока договора аренды или при его расторжении их можно забрать.

Порядок определения права собственности на неотделимые улучшения арендованного имущества и возмещения их стоимости предусмотрен п.2, 3 ст.623 ГК РФ.

Возмещение стоимости неотделимых улучшений возможно только в том случае, когда они были произведены с согласия арендодателя, – если иное не предусмотрено договором аренды (п.2 ст.623 ГК РФ). *В противном случае (улучшения заранее не оговорены в договоре) они признаются собственностью арендодателя, который не обязан компенсировать их стоимость арендатору. Кроме того, если в договоре аренды прописано условие, согласно которому арендатор обязан производить все улучшения арендованного имущества за свой счет, арендодатель освобождается от обязанности возмещать арендатору стоимость всех произведенных им улучшений.*

Арендатор, который осуществил неотделимые улучшения арендованного имущества, не получив на это согласие арендодателя, не вправе требовать от него возмещения стоимости улучшений (п.3 ст.623 ГК РФ).

Согласно ст.51 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления Российской Федерации», от имени муниципального образования органы местного самоуправления самостоятельно владеют, пользуются и распоряжаются муниципальным имуществом в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Согласно ч.10 ст.35 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности, находится в исключительной компетенции представительного органа муниципального образования.

Отношения, связанные с заключением договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров (ч.1 ст.17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»).

Согласно *положению о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом,* находящимся в муниципальной собственности Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области, утвержденного решением Советом депутатов Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области от 21.10.2014 №88 (с изменениями), Администрация муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области в пределах компетенции исполнительно-распорядительного органа Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области осуществляет полномочия:

* принятие решений о проведении торгов на право заключения договоров аренды муниципального имущества, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования муниципальным имуществом, в том числе договоров долгосрочной аренды (на срок более одного года) недвижимого муниципального имущества, в том числе находящегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении (абз.3 ч. 6.2. ст.6);
* подготовку и заключение договоров аренды муниципального имущества, договоров безвозмездного пользования муниципальным имуществом, договоров доверительного управления муниципальным имуществом, концессионных соглашений и иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, соглашений о расторжении таких договоров; подписание актов приема-передачи муниципального имущества (абз.4 ч.6.2. ст.6);
* принятие решений о передаче имущества в безвозмездное пользование, доверительное управление, аренду, залог (абз.6 ч. 6.2. ст.6);
* осуществление контроля за поступлением в местный бюджет средств от продажи, аренды и иных доходов от использования муниципального имущества (абз.11 ч.6.2. ст.6).

Статьей 12 Положения о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом определен порядок определения годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области.

Оценка рыночной годовой арендной платы за пользование объектом и (при необходимости) рыночной стоимости передаваемого в аренду объекта проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщиком, имеющим лицензию на осуществление указанного вида деятельности, и отражается в отчете об оценке имущества (ч.12.6 ст.12 Положения о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом).

Частью 12.9 ст.12 Положения о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом арендатору, осуществляющему неотъемлемые улучшения арендованного имущества, которые не подлежат возмещению по окончании срока аренды, может быть уменьшен размер арендной платы до 99% в пределах календарного года. Решение о применении льготы принимается Главой администрации муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области на основании письменного заявления арендатора (по согласованию с Советом депутатов Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области). К заявлению арендатора должна быть приложена сметная документация и акт выполненных работ на производимые улучшения, подписанный собственником (представителем Администрации муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области) и балансодержателем (при его наличии).

***Проектом решения Вяземского окружного Совета депутатов «О согласовании уменьшения арендной платы за использование муниципального имущества»*** предлагается**:**

 **Преамбула:** **«Рассмотрев ходатайство Администрации муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Уставом муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области, руководствуясь Положением об управлении имущественных отношений Администрации муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области, утвержденным решением Вяземского окружного Совета депутатов от 25.12.2024 №101, Вяземский окружной Совет депутатов, »**

 *В преамбуле проекта решения отсутствует ссылка на нормативно-правовой акт представительного органа муниципального образования (Положение о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом, находящимся в муниципальной собственности Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области, утвержденного решением Советом депутатов Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области от 21.10.2014 №88 (с изменениями)).*

**«1. Согласовать Администрации муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области уменьшение размера годовой арендной платы за произведенные неотъемлемые улучшения арендованного имущества, находящегося в муниципальной собственности, которые не подлежат возмещению по окончании срока аренды, на 99 % от годовой арендной платы за 2024 год для ООО «Смоленскрегионтеплоэнерго»:**

* **по договору аренды объектов коммунальной инфраструктуры, находящихся в муниципальной собственности Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области от 23.11.2011 г. № 63 (в ред. дополнительного соглашения о внесении изменения в договор от 23.11.2011 г. № 63 аренды объектов коммунальной инфраструктуры, находящихся в муниципальной собственности Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области от 08.04.2024) на сумму 9 088 985,32 (девять миллионов восемьдесят восемь тысяч девятьсот восемьдесят пять) рублей 32 копейки.**
* **по договору аренды муниципального имущества, относящегося к системе теплоснабжения города Вязьмы, являющегося муниципальной собственностью Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области от 31.10.2016 №5 (в редакции дополнительного соглашения о внесении изменения в договор №5 аренды муниципального имущества, относящегося к системе теплоснабжения города Вязьмы, являющегося муниципальной собственностью Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области от 31.10.2016 №5 от 08.04.2024), на сумму 195 603,89 (сто девяносто пять тысяч шестьсот три) рубля 89 копеек.»**

 *Согласно предоставленным документам о стоимости выполненных работ (КС-2, КС-3):*

* *по договору аренды от 23.11.2011 №63 (в редакции дополнительных соглашений от 11.12.2020 года и от 08.04.2024 года) фактическая сумма затрат составила* ***9 088 985,32 (****или 98,98%) от годовой арендной платы (9 182 795,00 рублей);*
* *по договору аренды от 31.10.2016 №5 (в редакции дополнительного соглашения от 08.04.2024 года) фактическая сумма затрат составила* ***195 603,89 (****или 99,93%) от годовой арендной платы (195 750,00 рублей).*

*В нарушении части 12.9 ст.12 Положения о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом фактическая сумма затрат, предлагаемая к уменьшению, по договору аренды от 31.10.2016 №5 (в редакции дополнительного соглашения от 08.04.2024 года) заявлена выше 99 процентов.*

**«2. Опубликовать настоящее решение в газете «Вяземский Вестник» и разместить на официальном сайте муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области.»**

*Согласно ст.49 Устава муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области:*

* *Официальным опубликованием муниципального правового акта, в том числе соглашения, заключенного между органами местного самоуправления, считается первая публикация его полного текста в газете «Вяземский вестник» (пункт 3).*
* *Одним из иным источником обнародования муниципальных правовых актов является размещение на официальном сайте Вяземского муниципального округа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», с учетом положений Федерального закона от 09.02.2009 №8-ФЗ «Об обеспечении доступа к информации о деятельности государственных органов и органов местного самоуправления» (пункт 5).*

В процессе рассмотрения проекта решения Вяземского окружного Совета депутатов «О согласовании уменьшения арендной платы за использование муниципального имущества» и прилагаемых к нему документов, в Контрольно-ревизионную комиссию Управлением имущественных отношений Администрации муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области предоставлены:

1. копия договора аренды объектов коммунальной инфраструктуры, находящихся в муниципальной собственности Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области от 02.04.2012 №63 (в редакции дополнительных соглашений от 11.12.2020 года и от 08.04.2024 года);
2. копия договора аренды муниципального имущества, относящегося к системе теплоснабжения города Вязьмы, являющегося муниципальной собственностью Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области от 31.10.2016 №5 (в редакции дополнительного соглашения от 08.04.2024 года).

***Договор аренды от 02.04.2012 №63*** заключен между ООО «Смоленская региональная теплоэнергетическая компания «Смоленскрегионтеплоэнерго» (далее – ООО «Смоленскрегионтеплоэнерго») и Администрацией Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области, в лице Главы Администрации Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области, действующей на основании Устава.

Срок действия настоящего договора аренды устанавливается с даты заключения Договора до 02 марта 2013 года. Истечение срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от надлежащего исполнения обязательств, предусмотренных договором, в том числе от ответственности за ненадлежащее исполнение обязательств. (п.12.1.договора аренды от 02.04.2012 №63)

***В предоставленном договоре указанный срок «02 марта 2013» зачеркнут ручкой и исправлен в ручном формате на «23 октября 2012» (надпись: «Исправлено верно», печать и подпись с расшифровкой отсутствуют).***

Пунктом 1 дополнительного соглашения о внесении изменений в договор от 23.11.2011 №63 аренды объектов коммунальной инфраструктуры, находящихся в муниципальной собственности Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области, заключенного 11.12.2020 года, датой заключения договора аренды от 04.12.2012 №63 и вступления его в силу признано 23.11.2011 года ***(далее по тексту договор аренды от 02.04.2012 №63 считать договором аренды от 23.11.2011 №63***).

***Обращаем внимание на то, что в наименовании дополнительного соглашения о внесении изменений в договор от 23.11.2011 №63 аренды объектов коммунальной инфраструктуры, находящихся в муниципальной собственности Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области, заключенного 11.12.2020 года, допущена ошибка – «в договор от 23.11.2011 №63» вместо «в договор от 02.04.2012 №63».***

Предметом настоящего договора является предоставление Арендодателем Арендатору во временное возмездное владение и пользование имущества, представляющего собой совокупность объектов коммунальной инфраструктуры (объектов, предназначенных для производства и поставки (продажи) тепловой энергии и горячего водоснабжения) на территории Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области (п.4.1.договора аренды от 23.11.2011 №63).

Согласно договору аренды от 23.11.2011 №63 Арендодатель имеет право:

* получать арендную плату в форме, порядке и размере, предусмотренных настоящим договором (пп.5.1.2 п.5.1.);
* осуществлять контроль за исполнением Арендатором условий настоящего договора, в том числе контроль за исполнением Арендатором обязанностей по проведению капитального и текущего ремонта Имущества (пп.5.1.3 п.5.1.).

Согласно договору аренды от 23.11.2011 №63 Арендодатель обязан:

* по истечении срока действия договора принять от Арендатора Имущество и техническую документацию, переданные по акту приема-передачи в состоянии согласно настоящему договору в соответствии с приложением №1 к договору со всеми произведенными неотъемлемыми улучшениями Имущества (пп.5.2.3. п.5.2.).

Дополнительным соглашением о внесении изменений в договор от 23.11.2022 №63 аренды объектов коммунальной инфраструктуры, находящихся в муниципальной собственности Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области, заключенного 08.04.2024 года, приложение №1 к договору изложено в новой редакции;

* *рассматривать письменное заявление Арендатора об уменьшении размера арендной платы на величину стоимости улучшений, неотъемлемых без вреда от арендованного имущества при проведении капитального ремонта, без учета НДС, в случаях, когда Арендатор осуществлял такие улучшения за свой счет, согласно решению Совета депутатов Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области от 21.04.2015 №22* (п.5.2. дополнен пп.5.2.4. в редакции дополнительного соглашения от 20.12.2020 года).

Согласно договору аренды от 23.11.2011 №63 Арендатор имеет право проводить за свой счет реконструкцию, модернизацию, техническое перевооружение, восстановление переданного в аренду по настоящему договору имущества и иные неотъемлемые улучшения имущества по предварительному согласованию с Арендодателем с последующим уменьшением Арендатору размера арендной платы в соответствии с решением Совета депутатов Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области от 21.04.2015 №22 (п.6.1. дополнен пп.6.1.4. в редакции дополнительного соглашения от 20.12.2020 года).

Пунктом 8.1. договора аренды от 23.11.2011 №63 *годовой размер арендной платы установлен* по результатам конкурса и составляет **6 000 000,00** рублей, без учета НДС.

Дополнительным соглашением о внесении изменений в договор от 23.11.2011 №63 аренды объектов коммунальной инфраструктуры, находящихся в муниципальной собственности Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области, заключенного 08.04.2024 года:

* пункт 8.1. договора *дополнен текстом следующего содержания* «Согласно оценке рыночной стоимости права пользования, на условиях договора аренды объектами аренды, *годовой размер арендной платы за 2024 год составляет* ***9 182 795,00*** *рублей*,без учета НДС»;
* пункт 8.2. договора изложен в следующей редакции «Размер арендной платы арендатору может быть уменьшен до 99% в пределах календарного года. Решение о применении льготы принимается Главой Администрации муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области на основании письменного заявления Арендатора (по согласованию с Советом депутатов Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области). К заявлению Арендатора должна быть приложена сметная документация и акт выполненных работ на производимые улучшения, подписанный собственником (представителем Администрации муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области).».

*В свою очередь разделом 9 договора аренды от 23.11.2011 №63 определено*:

* Неотъемлемые улучшения арендованного Имущества не могут быть произведены без письменного согласия Арендодателя. Неотъемлемые улучшения арендуемого имущества являются собственностью Арендодателя. *Арендатор не имеет прав на возмещение Арендодателем расходов, понесенных в связи с созданием неотделимых улучшений*. (пункт 9.1.)
* Отделимые улучшения арендуемого Имущества являются собственностью Арендатора, если осуществлены за его счет, за исключением отделимых улучшений. Производимых при исполнении Договора. (пункт 9.2.)

Пунктом 8.4. договора аренды от 23.11.2011 №63 арендная плата уплачивается Арендатором ежемесячно равными частями в размере **500 000,00** рублей в месяц без НДС до десятого числа месяца, следующего за отчетным. путем перечисления суммы арендной платы на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем пункте договора.

Пунктом 8.5. договора аренды от 23.11.2011 №63 арендная плата за декабрь текущего года уплачивается не позднее 15 декабря текущего года.

 ***Договор аренды от 31.10.2016 №5*** заключен между ООО «Смоленскрегионтеплоэнерго» и Администрацией муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области, в лице Главы Администрации муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области, действующей на основании:

* решения Совета депутатов Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области от 01.07.2014 №47 «О передаче исполнения полномочий Администрации Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области Администрации муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области»;
* решения Вяземского районного Совета депутатов от 20.08.2014 №46 «Об исполнении Администрацией муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области полномочий Администрации Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области»;
* Устава муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области.

 Арендодатель предоставляет Арендатору за плату во временное владение и пользование имущество, находящееся в муниципальной собственности Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области, с целью поставки (продажи) тепловой энергии и горячего водоснабжения, эксплуатации тепловых сетей и объектов, расположенных по адресу: Смоленская область, г.Вязьма, ул.Московская (пп.1.1. п.1.договора аренды от 31.10.2016 №5 в редакции дополнительного соглашения от 08.04.2024 года).

 Настоящий договор заключен сроком на 5 (пять) лет и вступает в силу с момента его регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (пп.1.4. п.1.договора аренды от 31.10.2016 №5).

 Согласно договору аренды от 31.10.2016 №5 Арендодатель обязан:

* не позже, чем в месячный срок рассматривать предложения Арендатора, затрагивающие интересы Арендодателя, в части исполнения настоящего договора. При неполучении от Арендодателя ответа на предложения Арендатора в месячный срок предложения Арендатора считаются согласованными (пп.2.3.4. п.2.3.);
* контролировать поступление арендных платежей в бюджет Вяземского городского поселения (пп.2.3.7. п.2.3.);
* рассматривать вопросы об уменьшении Арендатору размера арендной платы на величину стоимости улучшений, неотъемлемых без вреда от арендованного имущества при проведении капитального ремонта, без учета НДС, в случаях, когда Арендатор осуществлял такие улучшения за свой счет, согласно решению Совета депутатов Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области от 21.04.2015 №22 (пп.2.3.8. п.2.3.);
* производить неотъемлемые улучшения арендуемого имущества по согласованию с Арендодателем (пп.2.5.8.п.2.5.).

 Арендатор имеет право проводить за свой счет реконструкцию, модернизацию, техническое перевооружение, восстановление переданного в аренду по настоящему договору имущества и иные неотъемлемые улучшения имущества по предварительному согласованию с Арендодателем с последующим уменьшением Арендатору размера арендной платы в соответствии с решением Совета депутатов Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области от 21.04.2015 №22 (п.2.7. договора аренды от 31.10.2016 №5).

 Пунктом 3.2. договора аренды от 31.10.2016 №5 ежемесячный размер арендной платы составляет 40 391,67 рублей (*из расчета начальной величины годовой арендной платы за пользование объектами в размере 484 700 рублей деленное на 12 месяцев*), без учета НДС 18%, арендная плата перечисляется на расчетный счет, указанный в п.3.1. настоящего договора. Арендная плата начисляется с 01.11.2016 года, независимо от дня подписания и государственной регистрации настоящего договора. Копии платежных документов предоставляются Арендатором ежемесячно Арендодателю не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным.

 Дополнительным соглашением о внесении изменений в договор №5 аренды муниципального имущества, относящегося к системе теплоснабжения города Вязьмы, являющегося муниципальной собственностью Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области от 31.10.2016 года, заключенного 08.04.2024 года, пункт 3.2. раздела 3 договора дополнен текстом следующего содержания «Согласно оценке рыночной стоимости права пользования, на условиях договора аренды, *годовой размер арендной платы за 2024 год составляет 195 750,00 рублей*,без учета НДС».

Пунктом 3.5. договора аренды от 31.10.2016 №5 размер арендной платы арендатору может быть уменьшен до 99% в пределах календарного года. Решение о применении льготы принимается Главой Администрации муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области на основании письменного заявления Арендатора (по согласованию с Советом депутатов Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области). К заявлению Арендатора должна быть приложена сметная документация и акт выполненных работ на производимые улучшения, подписанный собственником (представителем Администрации муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области).

*Исходя из вышеизложенного, принимая во внимание положение о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом, находящимся в муниципальной собственности Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области, утвержденного решением Советом депутатов Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области от 21.10.2014 №88 (с изменениями), а также учитывая размеры арендных платежей и условия, предусмотренные договорами аренды от 23.11.2011 №63 (в ред. доп.соглашения от 08.04.2024 года), от 31.10.2016 №5 (в ред. доп.соглашения от 08.04.2024 года) с ООО «Смоленскрегионтеплоэнерго», Контрольно-ревизионная комиссия пришла к выводу:*

1. *Проект решения Вяземского окружного Совета депутатов «О согласовании уменьшения арендной платы за использование муниципального имущества» не соответствует нормам действующего законодательства и заключенным договорам, указанным в настоящем проекте решения, с ООО «Смоленскрегионтеплоэнерго.*
2. *Согласно* предоставленных форм КС-2 и КС-3 к п*роекту решения Вяземского окружного Совета депутатов «О согласовании уменьшения арендной платы за использование муниципального имущества»* следует: заказчиком является Администрация муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области, подрядчиком - ООО «Смоленскрегионтеплоэнерго». Данная норма соответствует п.1 ст.616 ГК РФ, где определено, что арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества – в данном случае это Администрация муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области. Отсюда следует, что все затраты, указанные в предоставленных формах КС-2 и КС-3, осуществлены за счет заказчика - Администрации муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области (п.1 ст.711 ГК РФ).

Проанализировав предоставленный Вяземским окружным Советом депутатов проект решения Вяземского окружного Совета депутатов «О согласовании уменьшения арендной платы за использование муниципального имущества» и пакет документов к нему, Контрольно-ревизионная комиссия предлагаетВяземскому окружному Совету депутатов *направить настоящий проект решения для изучения и рассмотрения данного вопроса на профильных комиссиях*, *запросив дополнительно у Администрации муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области документы, подтверждающие расходы осуществляющие неотъемлемые улучшения арендованного имущества по договорам аренды, указанные в настоящем проекте решения, и произведенные ООО «Смоленскрегионтеплоэнерго» за свой счет и с согласия арендодателя*.

|  |  |
| --- | --- |
| Председатель Контрольно-ревизионнойКомиссии муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области  | **О.Н. Марфичева** |