

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**Контрольно-счетной палаты городского округа Фрязино  
по результатам проведения экспертно-аналитического мероприятия  
«Проверка эффективности использования нежилых помещений по  
адресам: г. Фрязино, пр. Мира, д. 29, Окружной проезд 4, находящихся  
в оперативном управлении МБУ г. Фрязино «Городское хозяйство»**

30 июня 2022 года

В соответствии с пунктом 1.5 плана работы Контрольно-счетной палаты городского округа Фрязино на 2022 год (далее - Контрольно-счетная палата), утвержденного распоряжением председателя Контрольно-счетной палаты от 29.12.2021 № 89, обращением директора МБУ «Городское хозяйство», в период с 24 по 30 июня 2022 года Контрольно-счетной палатой проведено экспертно-аналитическое мероприятие «Проверка эффективности использования нежилых помещений по адресам: г. Фрязино, пр. Мира, д. 29, Окружной проезд 4, находящихся в оперативном управлении МБУ г. Фрязино «Городское хозяйство».

Экспертно-аналитическое мероприятие проводилось согласно программе, утвержденной распоряжением председателя Контрольно-счётной палаты от 22.06.2022 № 41.

Предмет экспертно-аналитического мероприятия:

Процесс использования нежилых помещений по адресам: г. Фрязино, пр. Мира, д. 29, Окружной проезд 4, находящихся в оперативном управлении МБУ г. Фрязино «Городское хозяйство».

Объекты экспертно-аналитического мероприятия:

Муниципальное бюджетное учреждение г. Фрязино «Городское хозяйство» (МБУ «Городское хозяйство»).

Вопросы экспертно-аналитического мероприятия:

- 1) Основания распоряжения МБУ «Городское хозяйство» нежилыми помещениями, расположенными по адресам: г. Фрязино, пр. Мира, д. 29, Окружной проезд, д. 4.
- 2) Эффективность использования МБУ «Городское хозяйство» нежилых помещений, расположенных по адресам: г. Фрязино, пр. Мира, д. 29, Окружной проезд, д. 4.

***В результате проведения экспертно-аналитического  
мероприятия установлено:***

1. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Фрязино, пр. Мира, д. 29, 1 этаж, пом. XI, площадью 118,2 кв. м, кадастровый номер 50:44:0010306:2127, кадастровая стоимость 6 348 066,93 руб., находится в собственности городского округа Фрязино (свидетельство на право собственности № 50-50-44/010/2007-286 от 24.10.2007).

Постановлением Главы городского округа Фрязино от 24.10.2019 № 624 помещение передано в оперативное управление МБУ «Городское хозяйство» (свидетельство на право оперативного управления № 50:44:0010306:2127-50/014/2019-1 от 21.11.2019).

При передаче в оперативное управление помещение имело обременение: Договор аренды от 01.10.2011 №45/11 с ФГУП «Почта России».

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Фрязино, Окружной проезд, д. 4, 1 этаж, пом 102, площадью 145,1 кв. м, кадастровый номер 50:44:0030402:221, кадастровая стоимость 4 003 501,98 руб., находится в собственности городского округа Фрязино (свидетельство на право собственности № 50-50-44/014/2010-077 от 18.10.2010).

Постановлением администрации городского округа Фрязино от 16.02.2021 № 93 помещение передано в оперативное управление МБУ «Городское хозяйство» (свидетельство на право оперативного управления № 50:44:0030402:221-50/158/2021-7 от 19.04.2021).

2. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Фрязино, пр. Мира, д. 29 (далее — Имущество), по Договору аренды от 01.10.2011 №45/11 сдается в аренду АО «Почта России» (далее - Арендатор).

Первоначально Арендодателем являлся Комитет по управлению имуществом администрации города Фрязино. В связи с передачей 24.10.2019 помещения в оперативное управление МБУ «Городское хозяйство», дополнительным соглашением № 8 от 24.10.2019 к Договору аренды от 01.10.2011 № 45/11 права и обязанности Арендодателя были переданы МБУ «Городское хозяйство».

Согласно пункту 9.2. Договора аренды Арендатор обязан поддерживать Имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы по содержанию Имущества, пропорционально арендуемому помещению.

Арендатор также обязан поддерживать в надлежащем состоянии фасад здания, в котором арендуется помещение. Неисполнение настоящего пункта является основанием для расторжения Договора и взыскания стоимости ремонта.

Согласно пункту 9.3. Договора аренды Арендатор обязан участвовать в общих расходах по эксплуатации здания, что должно быть подтверждено договором с

организацией, осуществляющей управление жилым домом, либо с организацией, уполномоченной им, для обслуживания и ремонта коммуникаций, расположенных в арендуемых помещениях и проведения других работ, необходимых для обслуживания здания.

Арендатор обязан заключить договор со специализированной организацией на вывоз и утилизацию производственных и бытовых отходов. Арендатор обязан участвовать в общих расходах по капитальному ремонту здания, что должно быть подтверждено договором с организацией, осуществляющей управление жилым домом. Отсутствие такого договора, а также отсутствие документов, подтверждающих его исполнение, является основанием для досрочного расторжения Договора в судебном порядке.

Согласно пункту 9.4. Договора аренды Арендатор обязан в двухнедельный срок с момента заключения настоящего Договора заключить договоры с организациями, снабжающими объект теплом, водой и канализацией, электроэнергией, газом и т.п. Указанные договоры должны быть заключены на тот же срок, что и Договор, и в каждом из них должно быть указание о том, что при досрочном расторжении Договора указанные договоры теряют силу. Отсутствие таких договоров или их неисполнение является основанием досрочного расторжения Договора в судебном порядке.

В нарушение условий Договора аренды АО «Почта России» до настоящего времени не заключило договоры с управляющей организацией, с ресурсоснабжающими организациями и т.д. При этом МБУ «Городское хозяйство» не проводило претензионную работу и не расторгает договор аренды.

За передаваемое в аренду Имущество Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату в размере 2 314,75 руб. в месяц или 27 777,00 руб. в год (без учета НДС).

Доходы МБУ «Городское хозяйство» от арендных платежей АО «Почта России» составили:

2020 год - 22 221,60 руб.

2021 год - 33 332,40 руб.

2022 год (на 29.06.2022) - 13 888,50 руб.

В свою очередь, МБУ «Городское хозяйство» несет расходы, связанные с нахождением данного помещения в оперативном управлении учреждения:

1) имущественный налог

2020 год — 71 069,39руб.

2021 год — 68 713,73 руб.

2022 год (1 полугодие) — 33 425,56 руб.

3. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Фрязино, Окружной проезд, д. 4, не вовлечено в хозяйственный оборот и не используется МБУ «Городское хозяйство» в своих целях.

Расходы МБУ «Городское хозяйство», связанные с нахождением данного помещения в оперативном управлении, составили:

1) имущественный налог — 0,0 руб. (остаточная стоимость помещения — 0,0 руб.).

Других расходов, связанных с нахождением помещения в многоквартирном доме, МБУ «Городское хозяйство» не несло.

4. Согласно статье 210 Гражданского кодекса РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. Поскольку нежилые помещения по адресам: г. Фрязино, пр. Мира, д. 29 и Окружной проезд, д. 4, переданы собственником в оперативное управление МБУ «Городское хозяйство», бремя их содержания возложено на учреждение.

Кроме того, согласно статье 249 Гражданского кодекса РФ, каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

На нежилые помещения, расположенные в многоквартирном доме, распространяются обязанности его оплаты, аналогичные установленным Жилищным кодексом РФ для собственников жилых помещений.

Согласно пункту 5 части 1 статьи 153 Жилищного кодекса РФ граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Согласно пункту 6 Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 28.04.2022), МБУ «Городское хозяйство» обязано заключать прямые договоры на поставку коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями.

Согласно части 11 статьи 155 Жилищного кодекса РФ неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке и в случаях, которые утверждаются Правительством Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 39, части 1 статьи 169 Жилищного кодекса РФ МБУ «Городское хозяйство» обязано нести расходы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, в том числе платить взносы на его капитальный ремонт.

Отсутствие договоров МБУ «Городское хозяйство» с управляющей организацией, ресурсоснабжающими организациями, не уплата взносов на капитальный ремонт общедомового имущества являются нарушением Гражданского кодекса РФ и Жилищного кодекса РФ.

5. В 2020 году ООО «ЖИЛСЕРВИС ФРЯЗИНО» обратилось в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к МБУ «Городское хозяйство» о взыскании 73 046,44 руб. задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги за нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Фрязино, пр. Мира, д. 29(за период с 24.10.2019 по 31.07.2020).

Решением Арбитражного суда Московской области 15.12.2020 по делу № А41-65381/20 установлено взыскать с МБУ «Городское хозяйство» в пользу ООО «ЖИЛСЕРВИС ФРЯЗИНО» 73 046,44 руб. задолженности и 2 922,0 руб. расходов по госпошлине.

До настоящего времени исполнительный лист не оплачен.

В 2021 году ООО «ЖИЛСЕРВИС ФРЯЗИНО» обратилось в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к МБУ «Городское хозяйство» о взыскании 97 934,24 руб. задолженности по оплате услуг по содержанию жилого дома и коммунальные услуги, в том числе 84 592,67 руб. по адресу: г. Фрязино, пр. Мира (за период с 01.08.2020 по 30.06.2021) и 13 341,57 руб. по адресу: г. Фрязино, Окружной проезд, д. 4 (за период с 19.04.2021 по 30.06.2021).

Решением Арбитражного суда Московской области от 21.12.2021 по делу № А41-75922/21 установлено взыскать с МБУ «Городское хозяйство» в пользу ООО «ЖИЛСЕРВИС ФРЯЗИНО» 97 934,24 руб. задолженности и 3 917,0 руб. расходов по госпошлине.

Судебный акт вступил в силу 01.02.2022. До настоящего времени исполнительный лист не оплачен.

## ВЫВОДЫ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ

1. Имущество, находящееся в оперативном управлении МБУ «Городское хозяйство», используется учреждением неэффективно. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Фрязино, Окружной проезд, д. 4, в течение 16 ме-

сяцев не вовлечено в хозяйственный оборот и не используется МБУ «Городское хозяйство». Расходы, на содержание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Фрязино, пр. Мира, д. 29, значительно превышают доходы от сдачи его в аренду.

2. В нарушение Гражданского кодекса РФ и Жилищного кодекса РФ МБУ «Городское хозяйство» не заключило договоры на содержание нежилых помещений, оплату коммунальных услуг и взносов на капитальный ремонт общего имущества.

3. В нарушение условий Договора аренды от 01.10.2011 № 45/11 арендатор АО «Почта России» не заключило договоры с управляющей организацией, с ресурсоснабжающими организациями. При этом МБУ «Городское хозяйство» не проводило претензионную работу и не расторгло договор аренды.

4. Решения Арбитражного суда Московской области от 15.12.2020 и от 21.12.2021 подлежат безусловному исполнению. Общая сумма взыскания составляет 177 819,68 руб. Источником оплаты исполнительных листов могут быть:

1) Средства платных услуг МБУ «Городское хозяйство». На лицевом счете учреждения по состоянию на 22.06.2022 остаток средств платных услуг по коду субсидии: 111172995 составляет 200 228,48 руб.

2) Средства субсидии на иные цели. Соглашение о предоставлении МБУ «Городское хозяйство» субсидии на иные цели № 2.1.-12-23С/2022 от 28.04.2022 с дополнением от 17.06.2022 № 2.1.-12-31ДС/2022 устанавливает расходы на 2022 год в сумме 54 352 130,0 руб. Предлагается проанализировать исполненные расходы текущего года и при наличии экономии бюджетных средств вследствие конкурентных процедур или исполнения контрактов перенести эти средства на мероприятие по оплате исполнительных листов.

5. МБУ «Городское хозяйство» надлежит выйти в Арбитражный суд Московской области с иском к АО «Почта России» о возмещении взыскиваемой в пользу ООО «ЖИЛСЕРВИС ФРЯЗИНО» с МБУ «Городское хозяйство» по исполнительным листам суммы 157 639,11 руб. (задолженность за период с 24.10.2019 по 31.07.2020, с 01.08.2020 по 30.06.2021 по помещению: г. Фрязино, пр. Мира, д. 29), а также суммы сформировавшейся задолженности по этому помещению за период с 01.07.2021 по 30.06.2022, по которой управляющая организация еще не предъявила исковые требования к МБУ «Городское хозяйство».

6. Обязать арендатора АО «Почта России» исполнить требования договора аренды от 01.10.2011 № 45/11 и заключить договоры с ООО «ЖИЛСЕРВИС ФРЯЗИНО» на управление имуществом многоквартирного дома, капитальный

ремонт многоквартирного дома, договор со специализированной организацией на вывоз и утилизацию производственных и бытовых отходов. В противном случае, МБУ «Городское хозяйство» необходимо принять меры к расторжению договора аренды в судебном порядке.

7. По помещению: г. Фрязино, Окружной проезд, д. 4, МБУ «Городское хозяйство» надлежит заключить с ООО «ЖИЛСЕРВИС ФРЯЗИНО» договор управления имуществом многоквартирного дома во избежание дальнейших исковых требований управляющей организации.

Председатель Контрольно-счетной палаты

Л.А. Панченко