

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

### **Контрольно-счетной палаты городского округа Фрязино по результатам проведения экспертно-аналитического мероприятия «Финансово-экономический анализ реализации городским округом Фрязино вопросов распоряжения муниципальным имуществом в 2024 году (в части предоставления в аренду имущества муниципальной казны)»**

20 сентября 2024 года

В соответствии с пунктом 1.5 плана работы Контрольно-счетной палаты городского округа Фрязино на 2024 год (далее - Контрольно-счетная палата), утвержденного распоряжением председателя Контрольно-счетной палаты от 20.12.2023 № 68, в период с 10 по 20 сентября 2024 года Контрольно-счетной палатой проведено экспертно-аналитическое мероприятие «Финансово-экономический анализ реализации городским округом Фрязино вопросов распоряжения муниципальным имуществом в 2024 году (в части предоставления в аренду имущества муниципальной казны)» (далее - экспертно-аналитическое мероприятие).

Экспертно-аналитическое мероприятие проводилось согласно программе, утвержденной распоряжением председателя Контрольно-счётной палаты от 05.09.2024 № 42.

Предмет экспертно-аналитического мероприятия:

Порядок предоставления в аренду имущества муниципальной казны городского округа Фрязино

Цель экспертно-аналитического мероприятия:

Оценить обоснованность предоставления в аренду имущества муниципальной казны городского округа Фрязино и стоимости арендной платы в 2024 году.

Объекты экспертно-аналитического мероприятия:

Администрация городского округа Фрязино (далее — Администрация).

Вопросы экспертно-аналитического мероприятия:

1. Правовые основания заключения договоров аренды имущества муниципальной казны городского округа Фрязино в 2024 году.
2. Правильность расчета арендной платы по договорам аренды имущества муниципальной казны городского округа Фрязино в 2024 году.

Экспертно-аналитическое мероприятие проводилось в соответствии со Стандартом внешнего муниципального финансового аудита (контроля) СМФА 102 «Общие правила проведения экспертно-аналитического мероприятия», утвер-

жденным распоряжением председателя Контрольно-счетной палаты от 08.07.2022 № 46, с использованием Классификатора нарушений, выявляемых в ходе внешнего государственного (муниципального) аудита (контроля), утвержденного Распоряжением Контрольно-счетной палаты Московской области от 01.03.2024 № 37Р-17 (далее — Классификатор нарушений).

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

1. Согласно части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» заключение договоров аренды, 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 (далее — Закон № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).

Без проведения торгов муниципальное имущество может предоставляться в аренду, в том числе:

- некоммерческим организациям, созданным в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций (объединений) (в том числе политическим партиям, общественным движениям, общественным фондам, общественным учреждениям, органам общественной самодеятельности, профессиональным союзам, их объединениям (ассоциациям), первичным профсоюзным организациям), объединений работодателей, товариществ собственников жилья, социально ориентированным некоммерческим организациям при условии осуществления ими деятельности, направленной на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации, а также других видов деятельности, предусмотренных [статьей 31.1](#) Федерального закона от 12 января 1996 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» (далее — Закон № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях»);
- для размещения сетей связи, объектов почтовой связи;
- лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данная часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, лицу, которому присвоен статус единой теплоснабжающей организации в ценовых зонах теплоснабжения в соответствии с Федеральным [законом](#) от

27 июля 2010 года № 190-ФЗ «О теплоснабжении», лицу, которому присвоен статус системообразующей территориальной сетевой организации в соответствии с Федеральным [законом](#) от 26 марта 2003 года N 35-ФЗ «Об электроэнергетике»;

- лицу, подавшему единственную заявку на участие в конкурсе или аукционе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным конкурсной документацией или документацией об аукционе, а также лицу, признанному единственным участником конкурса или аукциона, на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в конкурсе или аукционе и конкурсной документацией или документацией об аукционе, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении конкурса или аукциона. При этом для организатора торгов заключение предусмотренных настоящей частью договоров в этих случаях является обязательным.

Согласно статье 19 Закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в целях поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, в соответствии со статьей 16 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее — Закон № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства»), социально ориентированных некоммерческих организаций, в соответствии с Законом № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», и поддержки физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями и применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», в соответствии с Федеральным законом от 27.11.2018 № 422-ФЗ «О проведении эксперимента по установлению специального налогового режима «Налог на профессиональный доход» (далее — Закон № 422-ФЗ «О налоге на профессиональный доход»), могут предоставляться муниципальные преференции.

Положение о порядке предоставления в аренду и безвозмездное пользование имущества, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Фрязино Московской области, утверждено решением Совета депутатов г. Фрязино МО от 25.10.2012 № 169 «О принятии Положения о порядке предоставления в аренду и безвозмездное пользование имущества, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Фрязино Московской области» (далее — Совет депутатов, Положение о порядке предоставления в аренду № 169).

Положение о порядке предоставления в аренду № 169 регулирует отношения, возникающие в связи с передачей в аренду имущества, находящегося в собственности городского округа Фрязино Московской области (далее - муниципаль-

ное имущество), условия передачи муниципального имущества в аренду и порядок определения арендной платы.

Решением Совета депутатов от 15.10.2021 № 104/24 «Об утверждении Порядка предоставления муниципальных преференций в городском округе Фрязино» установлен порядок предоставления муниципальных преференций в соответствии с Законом № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Решением Совета депутатов от 12.05.2023 № 322/59 «О принятии Положения о порядке передачи имущества, находящегося в собственности городского округа Фрязино Московской области, в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «налог на профессиональный доход», осуществляющим деятельность на территории Московской области, без проведения торгов» устанавливается право на получение муниципального имущества в аренду без проведения торгов, порядок предоставления муниципального имущества в аренду и установления арендной платы (далее — Положение об аренде имущества СМСП и ФЛ при специальном налоговом режиме «налог на профессиональный доход»).

2. В 2024 году Администрацией заключены следующие договора аренды муниципального имущества:

| № п/п | Реквизиты договора      | Наименование арендатора  | Объект аренды  | Основания для заключения договора  |
|-------|-------------------------|--------------------------|--|--|
| 1     | № 1/24<br>от 26.12.2023 | ООО «ФТС»                | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,7 кв.м, этаж: 1, адрес объекта: Московская область, г. Фрязино, ул. Горького д. 13, корп. 1, Офис № 3, пом. № 26, кадастровый номер 50:44:0010107:360 | Договор заключен на новый срок в соответствии с пунктом 1 раздела III Положения «О порядке предоставления в аренду и безвозмездное пользование имущества, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Фрязино Московской области», утвержденного решением Совета депутатов города Фрязино от 25.10.2012 № 169  |
| 2     | № 2/24<br>от 25.01.2024 | Бобу Виктория Михайловна | Помещение, назначение: «Нежилое», общая площадь 59 кв.м, адрес объекта: Московская область, городской округ Фрязино, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 17, пом. 1001, кадастровый номер 50:44:0010216:523 | Решение Совета депутатов городского округа Фрязино от 12.05.2023 № 322/59 «О принятии Положения о порядке передачи имущества, находящегося в собственности городского округа Фрязино Московской области в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «налог на профессиональный доход», |

|   |  |                                  |  |   |
|---|--|----------------------------------|--|---|
|   |  |                                  |  | осуществляющим деятельность на территории Московской области, без проведения торгов»  |
| 3 | № 3/24 от 04.03.2024 (договор в электронной форме) | ИП Горохов Антон Игоревич        | Помещение, назначение: «Нежилое», общая площадь 89,1 кв.м, этаж подвал, адрес объекта: Московская область, г. Фрязино, ул. Московская, д. 3, пом. 117, кадастровый номер 50:44:000000:4243               | ПРОТОКОЛ О ПРИЗНАНИИ АУКЦИОНА НЕСОСТОЯВШИМСЯ от 21.02.2024 № 21000004710000009359-1   |
| 4 | № 4/24 от 14.05.2024                               | ИП Сизоненко Дмитрий Олегович    | Помещение, назначение: «Нежилое», общая площадь 100 кв.м, этаж подвал, адрес объекта: Московская область, г. Фрязино, ул. Московская, д. 5, кадастровый номер 50:44:0010201:516                          | Решение Совета депутатов городского округа Фрязино от 12.05.2023 № 322/59 «О принятии Положения о порядке передачи имущества, находящегося в собственности городского округа Фрязино Московской области в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «налог на профессиональный доход», осуществляющим деятельность на территории Московской области, без проведения торгов» |
| 5 | № 5/24 от 17.05.2024                               | ИП Ахмедов Эльбрус Нураддин оглы | Нежилое помещение, назначение: «Нежилое», общая площадь 76,7 кв.м, этаж подвальный, адрес объекта: Московская область, г. Фрязино, ул. Центральная, д. 27, пом. 105, кадастровый номер 50:44:0010216:129 | Решение Совета депутатов городского округа Фрязино от 12.05.2023 № 322/59 «О принятии Положения о порядке передачи имущества, находящегося в собственности городского округа Фрязино Московской области в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «налог на профессиональный доход», осуществляющим деятельность на территории Московской области, без проведения торгов» |
| 6 | № 6/24 от 23.05.2024 расторгнут с 23.07.2024       | Фокин Михаил Васильевич          | Помещение, назначение: «Нежилое», общая площадь 62,4 кв.м, этаж подвал, местоположение: Московская область, г. Фрязино, ул. Московская, д. 5, кадастровый номер 50:44:0010201:569                        | Решение Совета депутатов городского округа Фрязино от 12.05.2023 № 322/59 «О принятии Положения о порядке передачи имущества, находящегося в собственности городского округа Фрязино Московской области в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями   |

|   |  |  |  |   |
|---|--|--|--|---|
|   |  |  |  | и применяющим специальный налоговый режим «налог на профессиональный доход», осуществляющим деятельность на территории Московской области, без проведения торгов»   |
| 7 | № 7/24<br>от 05.06.2024  | АО «Теплосеть<br>Фрязино»                | Здание котельной № 13, назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 1215,9 кв.м, адрес объекта: Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 45, кадастровый номер 50:44:0010218:149  | Пункт 8 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», постановление Администрации городского округа Фрязино от 31.05.2024 № 537 «О принятии имущества в муниципальную собственность и постановке на учет в муниципальную казну городского округа Фрязино Московской области», постановление Администрации городского округа Фрязино от 17.07.2024 № 695 «О принятии имущества в муниципальную собственность и постановке на учет в муниципальную казну городского округа Фрязино Московской области», Положение «О порядке предоставления в аренду и безвозмездное пользование имущества, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Фрязино Московской области», утвержденное решением Совета депутатов города Фрязино от 25.10.2012 № 169 |
| 8 | № 8/24<br>от 08.07.2024<br>(договор в<br>электронной<br>форме) | ИП Ахмедов<br>Эльбрус Ну-<br>раддин оглы | Помещение, назначение: «Нежилое», общая площадь 53,9 кв.м, Этаж № 01, местоположение: Московская область, городской округ Фрязино, город Фрязино, ул. Вокзальная, д. 17А, пом. 1001, кадастровый номер 50:44:0010216:550                                   | ПРОТОКОЛ ПОДВЕДЕНИЯ ИТОГОВ АУКЦИОНА В ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЕ от 27.06.2024 № 21000004710000011218-2  |
| 9 | № 9/24<br>от 13.08.2024  | ИП Ахмедов<br>Эльбрус Ну-<br>раддин оглы | Помещения магазина с № 1 по № 4 подъезд IX, назначение: «Нежилое», общая площадь 17,1 кв.м, этаж № 1, местоположение: Московская область, г. Фрязино, ул. Барские пруды, д. 5, пом. магазина с № 1 по № 4 подъезд IX, кадастровый номер 50:44:0020204:3633 | Решение Совета депутатов городского округа Фрязино от 12.05.2023 № 322/59 «О принятии Положения о порядке передачи имущества, находящегося в собственности городского округа Фрязино Московской области в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «налог на профессиональный доход», осуществляющим деятельность на территории Московской области, без  |

|    |                          |  |  |   |
|----|--------------------------|--|--|---|
|    |                          |  |  | проведения торгов»  |
| 10 | № 10/24<br>от 13.08.2024 | ИП Ахмедов<br>Эльбрус Ну-<br>раддин оглы | Помещения магазина с № 1 по № 5 подъезд VIII, назначение: «Нежилое», общая площадь 17,9 кв.м, этаж № 1, местоположение: Московская область, г. Фрязино, ул. Барские пруды, д. 5, пом. магазина с № 1 по № 5 подъезд VIII, кадастровый номер 50:44:0020204:3607 | Решение Совета депутатов городского округа Фрязино от 12.05.2023 № 322/59 «О принятии Положения о порядке передачи имущества, находящегося в собственности городского округа Фрязино Московской области в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «налог на профессиональный доход», осуществляющим деятельность на территории Московской области, без проведения торгов» |
| 11 | № 11/24<br>от 05.09.2024 | ИП Ахмедов<br>Эльбрус Ну-<br>раддин оглы | Помещение, назначение: «Нежилое», общая площадь 62,4 кв.м, этаж подвал, местоположение: Московская область, г. Фрязино, ул. Московская, д. 5, кадастровый номер 50:44:0010201:569  | Решение Совета депутатов городского округа Фрязино от 12.05.2023 № 322/59 «О принятии Положения о порядке передачи имущества, находящегося в собственности городского округа Фрязино Московской области в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «налог на профессиональный доход», осуществляющим деятельность на территории Московской области, без проведения торгов» |

Проверка обоснованности заключения договоров аренды муниципального имущества и правильности расчета арендной платы по договорам аренды установлена:

1) Договор № 1/24 от 26.12.2023 с ООО «ФТС» на аренду помещения, назначение: нежилое, общая площадь 13,7 кв.м, этаж: 1, адрес объекта: Московская область, г. Фрязино, ул. Горького д. 13, корп. 1, Офис № 3, пом. № 26, кадастровый номер 50:44:0010107:360.

Имущество передается для использования в целях ведения деятельности по предоставлению услуг телефонной связи.

Имущество передается на новый срок ООО «ФТС», включенному в Единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства (микропредприятие). Ранее действовал Договор аренды от 01.01.2014 № 1/14.

Срок Договора устанавливается с 01.01.2024 по 31.12.2028.

Договор заключен без проведения торгов в соответствии с частями 1, 9 статьи 17.1 Закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и пунктом 1 раздела III Положения о порядке предоставления в аренду № 169.

Стоимость арендной платы по Договору составляет 69 870,0 руб. в год (без учета НДС), что составляет 5 822,5 тыс. руб. в месяц. Расчет стоимости соответствует разделу VIII Положения о порядке предоставления в аренду.

Арендные платежи от арендатора поступают своевременно и в размере, установленном Договором.

2) Договор № 2/24 от 25.01.2024 с Бобу Викторией Михайловной на аренду помещения, назначение: «Нежилое», общая площадь 59 кв.м, адрес объекта: Московская область, городской округ Фрязино, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 17, пом. 1001, кадастровый номер 50:44:0010216:523.

Имущество передается для использования в целях осуществления деятельности по производству плетеной мебели.

Срок Договора устанавливается с даты государственной регистрации по 24.01.2034.

Имущество передано в аренду без проведения торгов в соответствии с Положением об аренде имущества СМСП и ФЛ при специальном налоговом режиме «налог на профессиональный доход», во исполнение постановления Администрации от 25.01.2024 № 82 «О предоставлении в аренду муниципального имущества Бобу В.М.».

Стоимость арендной платы по Договору составляет 63 384,29 руб. в год (без учета НДС), что составляет 5 282,02 руб. в месяц. Расчет стоимости произведен исходя из физического износа имущества в размере 50%, в связи с чем арендная плата установлена в размере налога на имущество, рассчитанного исходя из кадастровой стоимости имущества ( $2\,881\,103,93 \cdot 2,2\%$ ), что соответствует пункту 6.1 Положения об аренде имущества СМСП и ФЛ при специальном налоговом режиме «налог на профессиональный доход».

Арендные платежи от арендатора в июле и августе 2024 года поступали несвоевременно (п/п № 2588 от 15.07.2024 и № 5101 от 19.08.2024). Платежи производились через систему ГИС ГМП, где указаны даты платежей 12.07.2024 и 16.08.2024, соответственно.

В соответствии с пунктом 6.2 Договора за неисполнение обязательств по своевременной оплате аренды имущества Арендатор обязан уплатить за каждый день просрочки пени в размере 0,1% от размера невнесенной арендной платы (суммы просроченного платежа).

Платежным поручением № 6048 от 07.08.2024 арендатором оплачено 10,56 руб. за несвоевременный платеж за июнь месяц.

За несвоевременный платеж за июль (4 дня) и август (2 дня) арендатор платежным поручением от 12.09.2024 № 411858 оплатил неустойку в сумме 31,69 руб.

3) Договор № 3/24 от 04.03.2024 с ИП Горохов Антон Игоревич на аренду помещения, назначение: «Нежилое», общая площадь 89,1 кв.м, этаж подвал, адрес объекта: Московская область, г. Фрязино, ул. Московская, д. 3, пом. 117, кадастровый номер 50:44:0000000:4243.

Имущество передается для использования в целях осуществления деятельности, не запрещенной действующим законодательством, совместимой с нахождением в многоквартирном доме.

Срок Договора устанавливается с 04.03.2024 по 03.03.2029.

Договор заключен на основании Протокола о признании аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды имущества несостоявшимся от 21.02.2024 № 21000004710000009359-1 в связи с поданной единственной заявкой на участие в аукционе, что соответствует части 1 статьи 17.1 Закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Стоимость арендной платы по Договору составляет 356 400,0 руб. в год (без учета НДС) или 29 700,0 руб. в месяц, что соответствует начальной максимальной цене договора (цене лота). Стоимость арендной платы соответствует оценке рыночной стоимости права временного пользования и владения нежилым помещением, установленной в Отчете № 1661-1/1123 оценщика ООО «РР Групп», произведенной на основании муниципального контракта № 247868-23 от 09.11.2023.

Расчет стоимости арендной платы по Договору произведен в соответствии с пунктом 2 раздела VIII Положения о порядке предоставления в аренду № 169.

Согласно условиям аукциона ИП Горохов А.И. в пользу продавца внес задаток в размере 85 536,0 руб. (п/п № 13995 от 27.02.2024).

В нарушение пункта 3.4 Договора арендатор вносит ежемесячные платежи с нарушением установленного срока. Платежными поручениями № 18 от 17.06.2024, № 20 от 28.06.2024 арендатором оплачены пени в размере 1 100,0 руб. По состоянию на 29.08.2024 за арендатором числится задолженность в размере 29 589,81 руб. Администрацией в адрес ИП Горохов А.И. направлена досудебная претензия (от 29.08.2024 № 152Исх-5614).

В ответ на претензию Администрации арендатор платежными поручениями от 12.09.2024 № 36, № 37 внес арендные платежи за август и сентябрь по 29 700,0 руб.

4) Договор № 4/24 от 14.05.2024 с ИП Сизоненко Дмитрий Олегович на аренду помещения, назначение: «Нежилое», общая площадь 100 кв.м, этаж

подвал, адрес объекта: Московская область, г. Фрязино, ул. Московская, д. 5, кадастровый номер 50:44:0010201:516.

Имущество передается для использования в качестве помещения торгового и офисного назначения, пункта выдачи заказов.

Срок Договора устанавливается с даты государственной регистрации по 13.05.2034.

Имущество передано в аренду без проведения торгов в соответствии с Положением об аренде имущества СМСП и ФЛ при специальном налоговом режиме «налог на профессиональный доход», во исполнение постановления Администрации от 14.05.2024 № 455 «О предоставлении в аренду муниципального имущества индивидуальному предпринимателю Сизенко Д.О.».

Стоимость арендной платы по Договору составляет 156 500,48 руб. в год (без учета НДС), что составляет 13 041,71 руб. в месяц. Расчет стоимости произведен исходя из физического износа имущества в размере 55%, в связи с чем арендная плата установлена в размере налога на имущество, рассчитанного исходя из кадастровой стоимости имущества (7 113 658\*2,2%), что соответствует пункту 6.1 Положения об аренде имущества СМСП и ФЛ при специальном налоговом режиме «налог на профессиональный доход».

Арендные платежи от арендатора поступают своевременно и в размере, установленном Договором.

5) Договор № 5/24 от 17.05.2024 с ИП Ахмедов Эльбрус Нураддин оглы на аренду помещения, назначение: «Нежилое», общая площадь 76,7 кв.м, этаж подвальный, адрес объекта: Московская область, г. Фрязино, ул. Центральная, д. 27, пом. 105, кадастровый номер 50:44:0010216:129.

Имущество передается для использования в качестве помещения торгового и складского назначения.

Срок Договора устанавливается с даты государственной регистрации по 16.05.2034.

Имущество передано в аренду без проведения торгов в соответствии с Положением об аренде имущества СМСП и ФЛ при специальном налоговом режиме «налог на профессиональный доход», во исполнение постановления Администрации от 17.05.2024 № 471 «О предоставлении в аренду муниципального имущества индивидуальному предпринимателю Ахмедову Э.Н.о.».

Стоимость арендной платы по Договору составляет 77 452,72 руб. в год (без учета НДС), что составляет 6 454,39 руб. в месяц. Расчет стоимости произведен исходя из физического износа имущества в размере 55%, в связи с чем арендная плата установлена в размере налога на имущество, рассчитанного исходя из кадастровой стоимости имущества (3 520 578,32\*2,2%), что соответствует

пункту 6.1 Положения об аренде имущества СМСП и ФЛ при специальном налоговом режиме «налог на профессиональный доход».

Арендный платеж внесен арендатором авансом в сумме 77 452,72 руб. платежным поручением № 286 от 30.05.2024. В п/п ошибочно указан период: с 17.05.2024 по 31.12.2024, тогда как платеж исполнен в размере полной годовой оплаты. За указанный в п/п период 2024 года платеж должен был составить 41 849,43 руб.

б) Договор № 6/24 от 23.05.2024 с Фокиным Михаилом Васильевичем на аренду помещения, назначение: «Нежилое», общая площадь 62,4 кв.м, этаж подвал, местоположение: Московская область, г. Фрязино, ул. Московская, д. 5, кадастровый номер 50:44:0010201:569.

Имущество передается для использования в качестве осуществления деятельности по сервису и ремонту спортивного снаряжения и инвентаря.

Срок Договора устанавливается с даты государственной регистрации по 22.05.2034.

Имущество передано в аренду без проведения торгов в соответствии с Положением об аренде имущества СМСП и ФЛ при специальном налоговом режиме «налог на профессиональный доход», во исполнение постановления Администрации от 23.05.2024 № 506 «О предоставлении в аренду муниципального имущества Фокину Михаилу Васильевичу».

Стоимость арендной платы по Договору составляет 97 656,30 руб. в год (без учета НДС), что составляет 8 138,03 руб. в месяц. Расчет стоимости произведен исходя из физического износа имущества в размере 56%, в связи с чем арендная плата установлена в размере налога на имущество, рассчитанного исходя из кадастровой стоимости имущества ( $4\,438\,922,59 \cdot 2,2\%$ ), что соответствует пункту 6.1 Положения об аренде имущества СМСП и ФЛ при специальном налоговом режиме «налог на профессиональный доход».

Арендные платежи от арендатора поступили своевременно и в размере, установленном Договором (в общей сумме 16 276,68 руб.).

Соглашением от 23.07.2024 Договор расторгнут по соглашению сторон.

7) Договор №7/24 от 05.06.2024 с АО «Теплосеть Фрязино» на аренду здания котельной № 13, назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 1215,9 кв.м, адрес объекта: Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 45, кадастровый номер 50:44:0010218:149.

Имущество передано для использования в целях осуществления арендатором его уставной деятельности.

Срок Договора устанавливается с 05.06.2024 по 04.06.2029.

Договор заключен без проведения торгов, в соответствии с пунктом 8 части 1 статьи 17.1 Закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», пунктом 5 раздела III Положения о порядке предоставления в аренду № 169.

Стоимость арендной платы по Договору составляет 1 215,90 руб. в год (без учета НДС), что составляет 101,33 руб в месяц. Расчет стоимости произведен в соответствии с разделом IX.1 Положения о порядке предоставления в аренду, устанавливающего, что размер арендной платы за пользование объектами жилищно-коммунального и электросетевого хозяйства, находящимися в собственности городского округа Фрязино Московской области, предоставляемыми в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов), в случаях, указанных в [пункте 5 раздела III](#) настоящего Положения, составляет 1 рубль в год за:

один квадратный метр зданий, помещений, сооружений, являющихся объектами жилищно-коммунального и электросетевого хозяйства.

17.07.2024 дополнительным соглашением № 1 внесены изменения в Договор: объект аренды дополнен помещением, назначение: нежилое, этаж № 1, общая площадь 110,1 кв.м, адрес объекта: Московская область, г. Фрязино, ул. Ленина, д. 39, пом. 101, кадастровый номер 50:44:0010220:221.

Стоимость арендной платы по Договору увеличилась до 1 326,0 руб. в год (без учета НДС) и составила 110,5 руб. в месяц (к допсоглашению применен расчет: 1 рубль в год за один квадратный метр помещений).

Арендные платежи от арендатора поступают своевременно, в размере, установленном Договором.

8) Договор №8/24 от 08.07.2024 с ИП Ахмедов Эльбрус Нураддин оглы на аренду помещения, назначение: «Нежилое», общая площадь 53,9 кв.м, Этаж № 01, местоположение: Московская область, городской округ Фрязино, город Фрязино, ул. Вокзальная, д. 17А, пом. 1001, кадастровый номер 50:44:0010216:550.

Имущество передается для использования в целях осуществления деятельности, не запрещенной действующим законодательством, совместимой с нахождением в многоквартирном доме.

Срок Договора устанавливается с 08.07.2024 по 07.07.2029.

Договор заключен на основании Протокола от 27.06.2024 подведения итогов аукциона в электронной форме № 21000004710000011218-2 на право заключения договора аренды.

Начальная максимальная цена договора (цена лота) составляла 393 704,0 руб. в год (с учетом НДС), что соответствовало оценке рыночной стоимости права временного пользования и владения нежилым помещением, установлен-

ной в Отчете № 1804/0424 оценщика ООО «РР Групп», произведенной на основании муниципального контракта № 081749-24 от 16.04.2024.

В аукционе принимали участие 3 участника. Победителем аукциона признан ИП Ахмедов Эльбрус Нураддин оглы, предложивший наибольшую цену договора: 773 572,80 руб. в год (с учетом НДС).

Таким образом, стоимость арендной платы по Договору составляет 644 644,0 руб. в год (без учета НДС) или 53 720,33 руб. в месяц.

Расчет стоимости арендной платы по Договору произведен в соответствии с пунктом 1 раздела VIII Положения о порядке предоставления в аренду № 169.

Согласно условиям аукциона ИП Ахмедов Э.Н.о в пользу продавца внес задаток в размере 79 340,80 руб. (п/п № 50467 от 01.07.2024).

Арендные платежи за август-сентябрь внесены арендатором своевременно, в размере, установленном Договором.

9) Договор №9/24 от 13.08.2024 с ИП Ахмедов Эльбрус Нураддин оглы на аренду помещения магазина с № 1 по № 4 подъезд IX, назначение: «Нежилое», общая площадь 17,1 кв.м, этаж № 1, местоположение: Московская область, г. Фрязино, ул. Барские пруды, д. 5, кадастровый номер 50:44:0020204:3633.

Имущество передано для использования в целях предоставления услуг парикмахерскими и салонами красоты, прочих персональных услуг и иных услуг, разрешенных законодательством в МКД.

Срок Договора - 10 лет с даты подписания Сторонами акта приема-передачи.

Имущество передано в аренду без проведения торгов в соответствии с Положением об аренде имущества СМСП и ФЛ при специальном налоговом режиме «налог на профессиональный доход», во исполнение постановления Администрации от 13.08.2024 № 790 «О предоставлении в аренду муниципального имущества индивидуальному предпринимателю Ахмедову Э.Н.о».

Стоимость арендной платы по Договору составляет 33 426,84 руб. в год (без учета НДС), что составляет 2 785,57 руб. в месяц. Расчет стоимости произведен исходя из физического износа имущества в размере 48%, в связи с чем арендная плата установлена в размере налога на имущество, рассчитанного исходя из кадастровой стоимости имущества ( $1\ 519\ 402,03 * 2,2\%$ ), что соответствует пункту 6.1 Положения об аренде имущества СМСП и ФЛ при специальном налоговом режиме «налог на профессиональный доход».

Арендный платеж внесен арендатором авансом до конца 2024 года в сумме 12 849,56 руб. платежным поручением № 501 от 28.08.2024.

10) Договор №10/24 от 13.08.2024 с ИП Ахмедов Эльбрус Нураддин оглы на аренду помещения магазина с № 1 по № 5 подъезд VIII, назначение: «Нежилое», общая площадь 17,9 кв.м, этаж № 1, местоположение: Московская об-

ласть, г. Фрязино, ул. Барские пруды, д. 5, пом. магазина с № 1 по № 5 подъезд VIII, кадастровый номер 50:44:0020204:3607.

Имущество передано для использования в целях предоставления услуг парикмахерскими и салонами красоты, прочих персональных услуг и иных услуг, разрешенных законодательством в МКД.

Срок Договора - 10 лет с даты подписания Сторонами акта приема-передачи. Имущество передано в аренду без проведения торгов в соответствии с Положением об аренде имущества СМСП и ФЛ при специальном налоговом режиме «налог на профессиональный доход», во исполнение постановления Администрации от 13.08.2024 № 791 «О предоставлении в аренду муниципального имущества индивидуальному предпринимателю Ахмедову Э.Н.о».

Стоимость арендной платы по Договору составляет 34 990,67 руб. в год (без учета НДС), что составляет 2 915,89 руб. в месяц. Расчет стоимости произведен исходя из физического износа имущества в размере 48%, в связи с чем арендная плата установлена в размере налога на имущество, рассчитанного исходя из кадастровой стоимости имущества (1 590 485,17 \*2,2%), что соответствует пункту 6.1 Положения об аренде имущества СМСП и ФЛ при специальном налоговом режиме «налог на профессиональный доход».

Арендный платеж внесен арендатором авансом до конца 2024 года в сумме 13 450,72 руб. платежным поручением № 500 от 28.08.2024.

11) Договор №11/24 от 05.09.2024 с ИП Ахмедов Эльбрус Нураддин оглы на аренду помещения, назначение: «Нежилое», общая площадь 62,4 кв.м, этаж подвал, местоположение: Московская область, г. Фрязино, ул. Московская, д. 5, кадастровый номер 50:44:0010201:569.

Имущество передается для использования в целях осуществления деятельности, не запрещенной действующим законодательством, совместимой с нахождением в многоквартирном доме.

Срок Договора - 10 лет с даты подписания Сторонами акта приема-передачи. Имущество передано в аренду без проведения торгов в соответствии с Положением об аренде имущества СМСП и ФЛ при специальном налоговом режиме «налог на профессиональный доход», во исполнение постановления Администрации от 05.09.2024 № 883 «О предоставлении в аренду муниципального имущества индивидуальному предпринимателю Ахмедову Э.Н.о».

Стоимость арендной платы по Договору составляет 97 656,30 руб. в год (без учета НДС), что составляет 8 138,03 руб. в месяц. Расчет стоимости произведен исходя из физического износа имущества в размере 56%, в связи с чем арендная плата установлена в размере налога на имущество, рассчитанного исходя из кадастровой стоимости имущества (4 438 922,59 \*2,2%), что соответствует

пункту 6.1 Положения об аренде имущества СМСП и ФЛ при специальном налоговом режиме «налог на профессиональный доход».

Арендный платеж внесен арендатором авансом в сумме 23 329,02 руб. платежным поручением № 517 от 10.09.2024, что соответствует размеру платежа за сентябрь-ноябрь 2024 года (в п/п ошибочно указан период: с 05.09.24 по 31.12.24).

***Выводы:***

1. Заключение договоров аренды имущества муниципальной казны городского округа Фрязино в 2024 году осуществлялось в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Положением о порядке предоставления в аренду и безвозмездное пользование имущества, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Фрязино Московской области», утвержденным решением Совета депутатов г. Фрязино МО от 25.10.2012 № 169 (Положение о порядке предоставления в аренду № 169), Положением о порядке передачи имущества, находящегося в собственности городского округа Фрязино Московской области, в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «налог на профессиональный доход», осуществляющим деятельность на территории Московской области, без проведения торгов», утвержденным решением Совета депутатов от 12.05.2023 № 322/59 (Положение об аренде имущества СМСП и ФЛ при специальном налоговом режиме «налог на профессиональный доход»).

2. Расчет арендной платы по договорам аренды имущества муниципальной казны городского округа Фрязино в 2024 году произведен правильно, в соответствии с Положением о порядке предоставления в аренду № 169, Положением об аренде имущества СМСП и ФЛ при специальном налоговом режиме «налог на профессиональный доход».

3. Администрация городского округа Фрязино надлежащим образом выполняет полномочия администратора доходов бюджета (в части поступления неналоговых доходов от использования муниципального имущества), установленные статьей 160.1 Бюджетного кодекса РФ.

Председатель Контрольно-счетной палаты

Л.А. Панченко