



**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
БУГРОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНЫЙ ОРГАН

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**по результатам экспертизы проекта решения Совета депутатов
муниципального образования «Бугровское сельское поселение»
Всеволожского муниципального района Ленинградской области
«О приобретении в муниципальную собственность
муниципального образования «Бугровское сельское поселение»
Всеволожского муниципального района Ленинградской области
объекта недвижимого имущества за счет средств местного бюджета»**

09 марта 2023

№ 01/01-03

1. Общие положения

Заключение на проект решения Совета депутатов муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области «О приобретении в муниципальную собственность муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области объекта недвижимого имущества за счет средств местного бюджета» (далее – проект решения) подготовлено по результатам экспертизы, проведенной в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 07.02.2011 № 6-ФЗ «Об общих принципах организации и деятельности контрольно-счетных органов субъектов Российской Федерации и муниципальных образований», Положением о контрольно-счетном органе муниципального образования Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденным решением Совета депутатов муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 22.12.2021 № 70, пунктом 1.4 Плана работы контрольно-счетного органа, утвержденного распоряжением председателя контрольно-счетного органа от 30.12.2022 №31/01-02.

Экспертиза проекта решения проведена с использованием материалов, представленных одновременно с проектом решения.

Представленный проект решения подготовлен и вынесен на рассмотрение Совета депутатов администрацией муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

Одновременно с проектом решения представлены следующие документы:

- копия юридического заключения;

По результатам экспертизы проекта решения установлено следующее.

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 50 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в собственности муниципальных образований может находиться имущество, предназначенное для обеспечения деятельности органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления, муниципальных служащих, работников муниципальных предприятий и учреждений.

В соответствии с пунктом 31 части 1 статьи 44 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» заключение контракта, предметом которого является приобретение для обеспечения муниципальных нужд нежилого здания, строения, сооружения, нежилого помещения, определенных в соответствии с решением о подготовке и реализации бюджетных инвестиций в целях приобретения объектов недвижимого имущества в муниципальную собственность, принятым в порядке, установленном местной администрацией.

Согласно части 1 статьи 79 Бюджетного кодекса Российской Федерации в бюджетах бюджетной системы Российской Федерации, в том числе в рамках государственных (муниципальных) программ, могут предусматриваться бюджетные ассигнования на осуществление бюджетных инвестиций в форме капитальных вложений в объекты государственной (муниципальной) собственности в соответствии с решениями, указанными в пунктах 2 и 3 указанной статьи.

Объекты капитального строительства, созданные в результате осуществления бюджетных инвестиций, или объекты недвижимого имущества, приобретенные в государственную (муниципальную) собственность в результате осуществления бюджетных инвестиций, закрепляются в установленном порядке на праве оперативного управления или хозяйственного ведения за государственными (муниципальными) учреждениями, государственными (муниципальными) унитарными предприятиями с последующим увеличением стоимости основных средств, находящихся на праве оперативного управления у государственных (муниципальных) учреждений либо на праве оперативного управления или хозяйственного ведения у государственных (муниципальных) унитарных предприятий, а также уставного фонда указанных предприятий, основанных на праве хозяйственного ведения, либо включаются в состав государственной (муниципальной) казны.

На основании части 2 статьи 79 Бюджетного кодекса Российской Федерации бюджетные инвестиции в объекты муниципальной собственности и принятие решений о подготовке и реализации бюджетных инвестиций в указанные объекты осуществляются в порядке, установленном местной администрацией муниципального образования.

Отбор объектов капитального строительства, в строительство, реконструкцию которых необходимо осуществлять бюджетные инвестиции, а также объектов недвижимого имущества, на приобретение которых необходимо осуществлять бюджетные инвестиции, производится с учетом основных направлений развития, обозначенных в документах стратегического планирования муниципального образования, **на основании решения Совета депутатов о приобретении объекта в муниципальную собственность** (пункт 2 раздела I Правил осуществления капитальных вложений в объекты муниципальной собственности муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области за счет средств местного бюджета, утвержденных постановлением администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области).

В соответствии с пунктом 7 раздела II Правил осуществления капитальных вложений в объекты муниципальной собственности муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области за счет средств местного бюджета, утвержденных постановлением администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от главный распорядитель (администрация) направляет согласованный с ответственным исполнителем муниципальной программы, в рамках которой планируется осуществлять бюджетные инвестиции, проект решения о приобретении объекта с пояснительной

запиской, включающей обоснование необходимости реализации проекта и основные финансово-экономические параметры проекта, *на утверждение в совет депутатов муниципального образования.*

Таким образом, администрацией МО «Бугровское сельское поселение» соблюдены требования Федерального закона №44-ФЗ и Бюджетного кодекса РФ при внесении проекта решения на рассмотрение Совета депутатов.

В ходе анализа представленного проекта решения контрольно-счетным органом МО «Бугровское сельское поселение» было установлено следующее.

Во владении и пользовании муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области по состоянию на 09.03.2023 находятся следующие нежилые помещения, предназначенные для обеспечения деятельности Совета депутатов, администрации, а также подведомственных предприятий и учреждений:

встроенное помещение № 1 площадью 250,6 кв. м, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, пос. Бугры, Шоссейная ул., д. 12,

здание администрации с мансардой площадью 99,30 кв. м, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, пос. Бугры, Шоссейная ул., д. 7.

В соответствии со свидетельствами о праве муниципальной собственности на объекты недвижимости по указанным адресам, датированным 11.06.2009, 25.06.2009 в качестве основания возникновения права указано на перечень объектов недвижимого имущества, передаваемых от муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области в муниципальную собственность муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденный областным законом от 09.07.2007 № 118-оз.

Однако, на сегодняшний день, право собственности муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области на указанные объекты является спорным, в связи с наличием правоприятий на них со стороны ООО «Стимул», приобретшего, в том числе, и вышеуказанные объекты в собственность на основании договора купли-продажи с ООО «Эксперт», которое в свою очередь владело данными объектами в результате приобретения их с торгов при банкротстве муниципального предприятия «Жилищно-коммунальное объединение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

В соответствии с Постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 11.07.2022 по делу № А56-62692/2021 администрации МО «Бугровское сельское поселение» отказано в признании недействительными договоров купли-продажи от 01.02.2020, заключенных между ООО «Стимул» и ООО «Эксперт».

Анализ сложившейся практики рассмотрения арбитражными судами дел указанной категории в отношении имущества, ранее вошедшего в конкурсную массу муниципального предприятия «Жилищно-коммунальное объединение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области на всей территории Всеволожского муниципального района Ленинградской области не в пользу поселений и показывает следующее:

На основании Договоров об управлении имуществом на праве хозяйственного ведения, заключенных (по каждому поселению в отдельности) между муниципальным предприятием «Жилищно-коммунальное объединение» Всеволожского района Ленинградской области (далее – Предприятие) и Комитетом по управлению муниципальным имуществом муниципального образования «Всеволожский район Ленинградской области» (далее – Комитет) о передаче на баланс названного Предприятия основных средств (в том числе и объектов, недвижимости, расположенных на территории МО «Бугровское сельское поселение» - далее объекты недвижимости), находившихся в

муниципальной собственности муниципального образования «Всеволожский муниципальный район Ленинградской области», объекты недвижимости были закреплены за Предприятием на праве хозяйственного ведения.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 24.10.2006 по делу № А56-33529/2003 Предприятие признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него введена процедура конкурсного производства. Объекты недвижимости были включены в конкурсную массу Предприятия.

На основании вышеназванных ненормативных актов органов местного самоуправления муниципального образования «Всеволожский район Ленинградской области» и указанных выше договоров о передаче объектов недвижимого имущества в хозяйственное ведение Предприятия, за Предприятием зарегистрировано право хозяйственного ведения.

Право собственности муниципальных образований Всеволожского муниципального района Ленинградской области на объекты недвижимости, переданные Предприятию были зарегистрированы на основании положений областных законов Ленинградской области «Об утверждении перечней имущества, передаваемого от муниципального образования «Всеволожский муниципальный район Ленинградской области» в муниципальную собственность соответствующего муниципального образования поселения.

Однако во исполнение названных Законов судами установлено, что объекты недвижимости фактически не были переданы в муниципальную собственность муниципальных образований, так как они находились во владении Предприятия, у которого объекты недвижимости в установленном законом порядке не изымались, и это Предприятие как единый имущественный комплекс в муниципальную собственность муниципальных образований поселений не передавалось, поскольку имущественный комплекс унитарного предприятия может быть передан от одного собственника другому только целиком, а распоряжение собственником частью имущества унитарного предприятия без согласия самого предприятия невозможно, право собственности на спорное имущество не могло быть передано от одного муниципального образования другому.

Суды считают, что с момента вынесения определения арбитражного суда от 24.10.2006 по делу № А56-33529/2003 муниципальное образование Всеволожский муниципальный район как собственник спорного имущества в соответствии с пунктом 2 статьи 123 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» утратило право распоряжаться указанным имуществом.

В дальнейшем, юридические лица, получившие право собственности на объекты, принадлежавшие Предприятию, обращались и продолжают обращаться в Арбитражный суд с заявлениями о взыскании с администраций муниципальных образований Всеволожского района Ленинградской области платы за пользование нежилыми помещениями за последние три года (по рыночной стоимости ежемесячной арендной платы в поселении) и процентов за пользование чужими денежными средствами. Фактически взыскивают с администраций неосновательное обогащение, упущенную выгоду.

Такая ситуация возникла на территории всего Всеволожского муниципального района Ленинградской области, в результате действий вышеуказанных лиц без муниципального имущества остались Кузьмолдовское городское поселение, Свердловское городское поселение, Колтушское сельское поселение, Всеволожское городское поселение, Новодевяткинское сельское поселение. Кроме того, с поселений взыскано неосновательное обогащение за пользование данным имуществом достаточно в крупном размере. Сложившаяся судебная практика не в пользу поселений.

На сегодняшний день администрацией МО «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области направлено исковое заявление о признании права Предприятия отсутствующим, а у ООО «Стимул» не возникшим.

Однако, с учетом вышеприведенного анализа сложившейся судебной практики, прогноз решения указанного вопроса в пользу администрации МО «Бугровское сельское поселение» неблагоприятный.

В случае отказа в удовлетворении заявленных требований, ООО «Стимул» вправе обратиться в суд и взыскать с МО «Бугровское сельское поселение» плату за пользование спорными объектами 27 825,00 тыс. рублей (ориентировочно, по анализу судебной практики за 2020 год, без учета процентов за пользование чужими денежными средствами).

Кроме того, необходимо отметить следующее.

В настоящее время в целях обеспечения деятельности органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления, муниципальных служащих, работников муниципальных учреждений администрация МО «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области арендует помещения в здании, расположенном по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Бугры, ул. Шоссейная, д.7а, а подведомственное учреждение – МКУ «Агентство по строительству и развитию территорий» арендует помещения, расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Бугры, ул. Нижняя, д. 9.

Общая сумма затрат бюджета на аренду объектов недвижимости в 2023 году составит 5 654 400 рублей.

Предлагаемое к приобретению нежилое двухэтажное административное здание, общей площадью здания 785 кв. м., площадь застройки 511,2 кв. м., расположенное по адресу Ленинградская область, Всеволожский район, п. Бугры, ул. Шоссейная, д. 34 Б, предполагаемая сумма приобретения – 18 000 тыс. рублей, дополнительные расходы (впоследствии) на внутреннюю и внешнюю отделку здания и подведение инженерных коммуникаций ориентировочно составляют – 10 000 тыс. рублей.

Итого расходы бюджета – 28 000 тыс. рублей (2023-2025).

Учитывая, что расходы бюджета на аренду составляют 5 654,4 тыс. рублей (на 2023 год) и имеют тенденцию к увеличению, расходы на приобретение объекта с учетом затрат на его достройку окупятся за 4,5 – 5 лет, т.е. указанные затраты можно оценить как экономически оправданные и целесообразные.

Дополнительными положительными факторами указанного объекта можно указать его близость со зданием в котором на сегодняшний день располагается администрация МО «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, т.е. не произойдет существенного изменения местоположения; площадь объекта учитывает текущую численность персонала администрации, Совета депутатов и МКУ «Агентство по строительству и развитию территорий», т.о. повысится эффективность взаимодействия между вышеуказанными органами и организациями.

Выводы:

По результатам рассмотрения проекта решения контрольно-счетный орган муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области отмечает, что проект решения в целом соответствует требованиям действующего законодательства.

По результатам рассмотрения проекта решения замечания и предложения в части вопросов, относящихся к компетенции контрольно-счётного органа муниципального

образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, отсутствуют.

Председатель
контрольно-счетного органа

О.А. Маркалева