

**Вопрос 1:** В 2011 году администрацией муниципального района «N-ский» (далее – администрация МР) в целях приобретения жилых помещений для детей-сирот, состоящих в списках нуждающихся в жилых помещениях муниципального жилого фонда, были проведены три процедуры размещения государственного заказа (открытый конкурс с установлением начальной (максимальной) цены контракта 510 тыс. рублей и два открытых аукциона в электронной форме с установлением начальной (максимальной) цены контракта 750 тыс. рублей в обоих случаях).

При размещении заказов было установлено требование об обеспечении заявки на участие в торгах в размере 3 (три) процента от начальной (максимальной) цены контракта. В открытом конкурсе подана одна заявка от участника размещения заказа, в каждом из открытых аукционов участвовало по 2 участника.

По итогам проведения открытых аукционов в электронной форме 01.03.2011 были заключены 2 муниципальных контракта на приобретение 2 квартир: квартира №1 стоимостью 710 тыс. рублей, квартира №2 стоимостью 700 тыс. рублей за счет средств субвенций из республиканского бюджета. Победитель и единственный участник открытого конкурса уклонился от заключения контракта на приобретение квартиры №3 на сумму 510 тыс. рублей.

Победители открытых аукционов являются юридическими лицами и начисляли амортизацию на жилые помещения в течение одного года. Сумма накопленной амортизации на 01.03.2011 по квартире №1 равна 5.0 тыс. рублей, по квартире №2 равна 4,9 тыс. рублей.

Администрация МР наделена полномочиями на распоряжение муниципальным имуществом.

Жилые помещения (квартиры) в соответствии с распоряжением главы муниципального района переданы в муниципальную собственность и в установленном порядке распределены детям-сиротам по договорам социального найма на основании постановления главы муниципального района от 01.03.2011.

1 декабря 2011 года в отдел бухгалтерского учета администрации МР поступило решение об исключении из состава недвижимого имущества данных квартир в связи с тем, что дети-сироты оформили их в собственность.

1. Укажите все *проводки*, которыми следует отразить в учете бюджетного учреждения хозяйственные операции (по образцу, указанному ниже) от момента определения победителей торгов до момента передачи квартир №1 и №2 в собственность физических лиц (детей-сирот).

2. Должна ли администрация муниципального района уплатить *государственную пошлину* за регистрацию права собственности на приобретенные квартиры, а также уплатить *налог на имущество* организаций?

3. Произведите *расчет суммы амортизации* по состоянию на 01.12.2011.

4. Все ли приведенные в данном примере действия бюджетного учреждения *правомерны*?

Содержание операции	Дебет	Кредит	Сумма

## Ответ:

В данной ситуации, при размещении государственного заказа необходимо руководствоваться нормами Федерального закона от 21.07.2005 N 94-ФЗ "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд".

В соответствии ч. 4 ст. 20 Федерального закона N 94-ФЗ заказчик вправе установить требование о внесении денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе в размере **не более 5%** начальной (максимальной) цены контракта. Таким образом требование администрации об обеспечении заявки в размере 3% являются законными.

Рассмотрим процедуру размещения заказа - открытый конкурс, где победитель (единственный участник) уклонился от заключения контракта.

В случае **уклонения** участника от заключения контракта денежные средства, внесенные таким участником в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, заказчиком не возвращаются (ч. 12 ст. 25, ч. 5 ст. 27, ч. 2 ст. 29 Федерального закона N 94-ФЗ), а суммы денежных взысканий за нарушение законодательства РФ о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг **подлежат перечислению в доход соответствующего бюджета** бюджетной системы РФ (пп. 6 п. 1 ст. 46 Бюджетного кодекса РФ) и относятся на статью 140 "Доходы от принудительного изъятия" КОСГУ (Указания о

порядке применения бюджетной классификации Российской Федерации, утвержденные Приказом Минфина России от 21.12.2011 N 180н).

Администраторами доходов бюджета могут являться органы государственной власти, **органы местного самоуправления, органы местной администрации**, органы управления государственными внебюджетными фондами, Банк России, казенные учреждения (ст. 6 БК РФ).

Перечисление в доход бюджета суммы средств, полученных от участника конкурса в качестве обеспечения заявки и не подлежащих возврату, отражается по дебету счета 3 304 01 830 "Уменьшение кредиторской задолженности по средствам, полученным во временное распоряжение" и кредиту счета 3 201 11 610 "Выбытия денежных средств учреждения с лицевых счетов в органе казначейства" (абз. 3 п. 106 Инструкции N 162н).

В рассматриваемой ситуации учреждение является администратором доходов бюджета. Следовательно, при поступлении администрируемой суммы в доход бюджета учреждением производится запись по дебету счета 1 210 02 140 "Расчеты с финансовым органом по поступившим в бюджет суммам принудительного изъятия" и кредиту счета 1 205 41 660 "Уменьшение дебиторской задолженности по суммам принудительного изъятия" (абз. 2 п. 91 Инструкции N 162н).

Начисление дохода в данном случае оформляется записью по дебету счета 1 205 41 560 "Увеличение дебиторской задолженности по суммам принудительного изъятия" и кредиту счета 1 401 10 140 "Доходы от принудительного изъятия" (абз. 2 п. 78 Инструкции N 162н).

Сумма денежных средств, полученных в качестве обеспечения обязательств от участника конкурса, не учитывается при определении налоговой базы по налогу на прибыль на основании пп. 2 п. 1 ст. 251 Налогового кодекса РФ.

#### **Бухгалтерские проводки по конкурсу:**

Содержание операции	Дебет	Кредит	Сумма (рублей)
Поступление денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе. Зачисление денежных средств на лицевой счет учреждения в органе ФК.	КИФ 3 201 11 510	ГКБК 3 304 01 730	15300 (510000*3%)
Перечисление в доход бюджета суммы денежных средств, полученных в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе и не подлежащих возврату	ГКБК 3 304 01 830	КИФ 3 201 11 610	15300
Поступление суммы доходов от принудительного изъятия в бюджет	КДБ 1 210 02 140	КДБ 1 205 41 660	15300
Начисление доходов от принудительного изъятия	КДБ 1 205 41 560	КДБ 1 401 10 140	15300

**Однако** проведение открытого конкурса в целях приобретения жилых помещений было **неправомерно**. Так как услуги по купле-продаже жилых и нежилых зданий (код 7010030) включены в позицию "Услуги, связанные с недвижимым имуществом" (код 7000000, см. разд. "К" ОКВЭД ОК 004-93). Указанная позиция поименована в Перечне товаров (работ, услуг), размещение заказов на поставки (выполнение, оказание) которых осуществляется путем проведения аукциона.

Согласно ч. 4 ст. 10 Федерального закона N 94-ФЗ, если товары, работы, услуги включены в установленные Правительством РФ перечни товаров, работ, услуг, размещение

заказов соответственно на поставки, выполнение, оказание которых осуществляется путем проведения аукциона. размещение заказов на них путем проведения конкурса не допускается.

С учетом изложенного размещение заказов на услуги по купле-продаже жилых зданий и помещений не может быть осуществлено путем проведения конкурса (Письмо Минэкономразвития России от 05.05.2011 N Д22-730).

При купле-продаже недвижимого имущества государственными или муниципальными органами для государственных или муниципальных нужд должны применяться положения Закона N 94-ФЗ, то есть данные органы должны осуществлять куплю-продажу недвижимого имущества в порядке, предусмотренном законодательством о размещении заказа для государственных и муниципальных нужд. При этом размещение заказа в данном случае может осуществляться только в форме аукциона.

Таким образом размещение заявки на проведение открытых аукционов является обоснованным.

Бухгалтерские проводки по аукционам:

Содержание операции	Дебет	Кредит	Сумма (рублей)
Поступление денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе. Зачисление денежных средств на отдельный лицевой счет учреждения в органе ФК. (участвовало в 2-х аукционах по 2 организации)	КИФ 3 201 11 510	гКБК 3 304 01 730	(750000*3%) 22500 22500 22500 22500
Возврат средств, поступивших во временное распоряжение, владельцам в установленном порядке после момента определения победителя	гКБК 3 304 01 830	КИФ 3 201 11 610	22500 22500 22500 22500
В Инструкции 162Н не приведены проводки по приобретению объектов в состав имущества казны, однако в отношении недвижимого имущества право собственности и право оперативного управления подлежат государственной регистрации. Причем очевидно, что право собственности может быть зарегистрировано без регистрации права оперативного управления. В этом случае возможно приобретение недвижимого имущества напрямую в состав казны. Отражение такой операции в учете следует производить аналогично приобретению основных средств – с отражением сумм вложений на счету 110611000.			
Отражение задолженности в соответствии с контрактом №1	КРБ 1 106 11 310	КРБ 1 302 31 730	710000
Отражение задолженности в соответствии с контрактом №2	КРБ 1 106 11 310	КРБ 1 302 31 730	700000
Перечисление оплаты в соответствии с заключенным контрактом №1	КРБ 1 302 31 830	КРБ 1 304 05 310	710000
Перечисление оплаты в соответствии с заключенным контрактом №2	КРБ 1 302 31 830	КРБ 1 304 05 310	700000
Включение в состав имущества казны по первоначальной стоимости объектов недвижимого имущества (квартира №1)	гКБК 1 108 51 310	КДБ 1 106 11 410	710000
Включение в состав имущества казны по	гКБК 1 108 51 310	КДБ 1 4106 11 410	700000

первоначальной стоимости: объектов недвижимого имущества (квартира №2)			
Принятие к учету сумм амортизации, начисленных на дату включения в состав имущества казны (квартира №1)	КДБ 1 108 51 310	ГКБК 1 104 51 410	5000
Принятие к учету сумм амортизации, начисленных на дату включения в состав имущества казны (квартира №2)	КДБ 1 108 51 310	ГКБК 1 104 51 410	4900
<p><b>После передачи квартир в собственность физических лиц:</b></p> <p>Порядок отражения в учете выбытия имущества казны при его реализации, приватизации в Инструкции N 162н не приведен. Вместе с тем в абз. 10 п. 38 указан порядок списания начисленной амортизации амортизируемых объектов имущества казны при их реализации.</p> <p>В соответствии с разъяснениями Минфина России приватизацию квартир в жилом доме можно рассматривать как их реализацию (Письмо Минфина России от 11.06.2008 N 03-05-04-01/24).</p> <p>Право определять необходимую для отражения в бюджетном учете корреспонденцию счетов (в случае ее отсутствия в Инструкции N 162н) имеют главные распорядители бюджетных средств, финансовые органы и органы казначейства (абз. 5 п. 2 Инструкции N 162н). По нашему мнению, выбытие объектов имущества казны при их реализации, приватизации, по остаточной стоимости отражается в учете с применением счета 1 401 10 172. Одновременно списывается сумма начисленной амортизации, таким образом:</p>			
Списание суммы остаточной стоимости приватизированной квартиры №1	КДБ 1 401 10 172	ГКБК 1 108 51 410	705000
Списание суммы остаточной стоимости приватизированной квартиры №2	КДБ 1 401 10 172	ГКБК 1 108 51 410	695100
Списание суммы амортизации приватизированной квартиры №1	ГКБК 1 104 51 410	ГКБК 1 108 51 410	5000
Списание суммы амортизации приватизированной квартиры №2	ГКБК 1 104 51 410	ГКБК 1 108 51 410	4900

Средства, полученные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, учитываются по коду вида деятельности "3" - средства во временном распоряжении (п. 21 Инструкции N 157н).

Аналитический учет средств, поступивших во временное распоряжение учреждения, ведется в Многографной карточке (ф. 0504054) по каждому получателю в разрезе видов поступлений и направлений использования средств (п. 268 Инструкции N 157н).

Операции со средствами, полученными в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, ведутся на отдельном лицевом счете, предназначенном для учета операций со средствами, поступающими в соответствии с законодательством РФ (в том числе в соответствии с Федеральным законом N 94-ФЗ) во временное распоряжение получателя бюджетных средств (пп. 5 п. 2.1, п. п. 2.2, 2.9, 2.14.3 Порядка открытия и ведения лицевых

счетов Федеральным казначейством и его территориальными органами, утвержденного Приказом Казначейства России от 07.10.2008 N 7н). По данному вопросу см. также Письмо Казначейства России от 06.02.2006 N 42-7.1-15/5.2-51.

Учет операций по лицевому счету ведется в Журнале операций с безналичными денежными средствами (ф. 0504071) (п. 269 Инструкции N 157н).

### **Гражданско-правовые отношения**

**Поступление** нефинансовых активов отражается в учете публично-правового образования по первоначальной (фактической) стоимости объектов учета. Если по указанному имуществу ранее начислялась амортизация, **то она также принимается к учету** (абз. 1 п. 23, п. 29 Инструкции N 157н).

Принятие к учету объектов нефинансовых активов, включенных в состав имущества казны, осуществляется на основании информации (выписки) из реестра (абз. 2 п. 145 Инструкции N 157н) при наличии документов, указанных выше.

Имущество, находящееся в муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан в порядке, предусмотренном законами о приватизации муниципального имущества (ч. 1 ст. 217 Гражданского кодекса РФ).

В соответствии со ст. 1 Закона РФ от 04.07.1991 N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" под приватизацией жилых помещений понимается **бесплатная передача в собственность** граждан РФ на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде.

**Передача квартиры администрацией муниципального образования в собственность физического лица оформляется договором передачи** (абз. 1 ст. 7 Закона РФ N 1541-1). При этом переход права собственности на квартиру подлежит обязательной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (п. 1 ст. 131 ГК РФ).

Проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется свидетельством о государственной регистрации прав (абз. 1 п. 1 ст. 14 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним").

После регистрации перехода права собственности на квартиру в указанном реестре право собственности администрации МО на нее прекращается. В связи с этим администрация **МО должна списать стоимость приватизированной квартиры с учета.**

Операции по выбытию объектов, составляющих имущество казны, в бюджетном учете отражаются на основании информации (выписки) из реестра (абз. 2 п. 145 Инструкции N 157н) при наличии Акта о приеме-передаче здания (сооружения) (ф. 0306030) с приложением документов, подтверждающих государственную регистрацию перехода права собственности.

### **Вторая часть вопроса:**

Вопросы уплаты госпошлины регулируются Главой 25.3 Налогового Кодекса РФ. В силу п. 1 ст. 333.35 НК РФ пп. 4: федеральные органы государственной власти, органы государственной власти субъектов РФ и **органы местного самоуправления не уплачивают госпошлину** за совершение всех юридически значимых действий, установленных гл. 25.3 НК РФ. Кроме того, аналогичная норма предусмотрена п. 3 ст. 16 Закона N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Для ответа на вопрос **о налоге на имущество** организаций следует обратиться к понятию "объект налогообложения", данному в п. 1 ст. 374 Налогового кодекса РФ. Основная суть заключается в том, что **налогообложению подлежит имущество,**

учитываемое на балансе в качестве основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета.

Так как собственником имущества казны является **муниципальное образование**, порядок его учета установлен Инструкцией по бюджетному учету, утвержденной Приказом Минфина России от 06.12.2010 N 162н. Для учета недвижимого имущества, составляющего казну, используется счет 1 108 51 000 "Недвижимое имущество, составляющее казну" (абз. 2 п. 38 Инструкции N 162н).

А основные средства учитываются на счете 010100000. Так что вывод таков: **имущество, составляющее казну, с 2009 года не является объектом налогообложения налогом на имущество организаций**, так как не признается объектами основных средств.

В связи с этим жилые помещения, приобретенные органами администрации муниципального района в муниципальную собственность и включенные в состав муниципальной казны муниципального образования **не подлежат налогообложению налогом на имущество.**

**3. По третьей части вопроса :** с даты включения нефинансового актива в состав имущества казны **амортизация по нему не начисляется**, если иное не установлено нормативно-правовым актом финансового органа публично-правового образования, в собственности которого находится имущество казны. **По объектам нефинансовых активов, включенным в состав имущества казны, амортизация принимается к учету в размере сумм, учтенных (начисленных) последним правообладателем** (абз. 2, 3 п. 94 Инструкции N 157н).

Таким образом, если нормативным актом МО амортизация по имуществу казны не начисляется, то по состоянию на 01.12.2011 сумма амортизации по квартире 1=5000 руб. , по квартире 2=4900 руб.

#### **4. По правомерности действий учреждения следует отметить:**

1. Незаконность проведения Открытого конкурса, о чем было сказано выше.
2. Сделки с жилыми помещениями подлежат государственной регистрации в силу ст. 164 ГК.

При приобретении органами исполнительной власти у застройщиков жилых помещений в многоквартирных домах **за счет средств республиканского бюджета** в целях предоставления гражданам в случаях, предусмотренных федеральными законами, (в порядке, установленном Федеральным законом N 94-ФЗ), государственная регистрация государственных контрактов, предусматривающих приобретение таких жилых помещений, не требуется. Государственная регистрация перехода права собственности на указанные жилые помещения осуществляется в течение **не более чем пять рабочих дней со дня подачи заявления и документов, необходимых для такой государственной регистрации** (статья 5 Федерального закона от 17.07.2009 N 147-ФЗ).

Контракты по итогам проведения аукционов были заключены 01.03.2011 г. Таким образом необходимо время для государственной регистрации перехода права собственности на указанные квартиры, поэтому Постановление от 01.03.2011 о распределении квартир является преждевременным.

3. Квартиры приобретены за счет субвенций из Республиканского бюджета **правомерно**, так как :

Дополнительные гарантии прав детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, на имущество и жилое помещение устанавливаются законодательством субъектов Российской Федерации и относятся к **расходным обязательствам субъектов Российской Федерации**. (Федеральный закон от 22.08.2004 N 122-ФЗ При передаче полномочий на муниципальный уровень предусмотрено выделение субвенций, порядок выделения которых, обычно отражен в Постановлениях "О мерах по реализации

Закона "О республиканском бюджете на (\_\_\_\_) год" (вместе с "Правилами предоставления из республиканского бюджета субвенций на реализацию государственных полномочий") Средства субвенций являются целевыми и не могут быть использованы по иному назначению.

Выделение квартир на условиях социального найма детям-сиротам **правомерно.**

Так как, дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, а также дети, находящиеся под опекой (попечительством), не имеющие закрепленного жилого помещения, после окончания пребывания в образовательном учреждении или учреждении социального обслуживания, а также в учреждениях всех видов профессионального образования, либо по окончании службы в рядах Вооруженных Сил Российской Федерации, **обеспечиваются органами исполнительной власти по месту жительства вне очереди жилой площадью не ниже установленных социальных норм.** (от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

Согласно ч. 3 ст. 57 ЖК РФ гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, жилые помещения по договорам социального найма предоставляются **на основании решений** органа местного самоуправления. Решения о предоставлении жилых помещений по договорам социального найма выдаются или направляются гражданам, в отношении которых данные решения приняты, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия названных решений. Такие решения служат основанием заключения договора социального найма.

Оформление квартир в собственность (приватизация) детьми - сиротами **правомерно.**

Законом РФ от 04.07.1991 N 1541-1 (ред. от 11.06.2008) "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" установлено, что жилые помещения, занимаемые гражданами на условиях социального найма, могут быть приватизированы.

В Законе о приватизации не предусмотрена плата гражданами за передачу им в собственность занимаемых по договору социального найма жилых помещений, т.е. приватизация осуществляется безвозмездно. А вот за оформление договора передачи этого жилья с граждан взимается плата. **Оформление является бесплатным только для детей-сирот и детей,** оставшихся без попечения родителей, поскольку покрывается за счет средств собственников жилых помещений, осуществляющих их передачу. В данном случае собственником жилых помещений является муниципальное образование. Поэтому такие расходы должны покрываться за счет бюджетных средств МО.

В соответствии со ст.7 Закона о приватизации Передача жилых помещений в собственность граждан оформляется **договором передачи**, заключаемым органами государственной власти или органами местного самоуправления с гражданином, получающим жилое помещение в собственность в порядке, установленном законодательством. При этом нотариального удостоверения договора передачи не требуется и государственная пошлина не взимается.

(в ред. Закона РФ от 23.12.1992 N 4199-1; Федеральных законов от 20.05.2002 N 55-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

Право собственности на жилище, переходящее гражданину в порядке приватизации, возникает на основании юридического состава, включающего в себя два юридических факта: договор и акт государственной регистрации права .

*Примечание. В связи с тем, учитывая, что в последнее время участились случаи отъема жилья обманными методами у детей-сирот, получивших жилье в соответствии с действующим законодательством, по договорам социального найма а затем приватизировавших его, есть предложения об ограничении приватизации указанного жилья в течении нескольких лет - в целях защиты данной категории граждан.*