**Информация**

о результатах контрольного мероприятия

«Оценка эффективности формирования муниципальной собственности, управления и распоряжения такой собственностью и контроль за соблюдением установленного порядка формирования такой собственности, управления и распоряжения такой собственностью

в части распоряжения земельными ресурсами

Усть-Кутского муниципального образования за 2021-2022 гг.»

19 июля 2023 год г. Усть-Кут

**Основание для проведения проверки:**

- 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»;

- Положение о Контрольно-счетной комиссии Усть-Кутского муниципального образования[[1]](#footnote-1), утвержденное решением Думы от 30.08.2011 №42 (с изменениями, внесенными решением Думы УКМО от 14.10.2021 №64);

- пункт 2.1.1. Плана деятельности КСК УКМО на 2023 год;

- распоряжения председателя КСК УКМО от 25.04.2023 г. №53-п «О проведении контрольного мероприятия».

**Предмет контрольного мероприятия:**

- нормативные правовые акты, регулирующие правоотношения в сфере управления и распоряжения землями и земельными участками;

- деятельность объекта контрольного мероприятия при управлении и распоряжении землями и земельными участками, а также администрировании соответствующих видов доходов районного бюджета;

- первичные и иные документы объекта контрольного мероприятия, аналитическая информация, бюджетная и иная отчетность, иные документы, отражающие учет и использование земель и земельных участков.

**Объект проверки:** КУМИ УКМО (ИНН 3818001659).

Местонахождение: 666793, Иркутская область, г. Усть-Кут, ул. Халтурина, 48а.

**Сроки проведения контрольного мероприятия:** сроки начала и окончания проведения контрольного мероприятия на объекте: 03 мая – 30 июня 2023 г.

**Цели контрольного мероприятия:**

- оценить соблюдение Комитетом по управлению муниципальным имуществом Усть-Кутского муниципального образования[[2]](#footnote-2) установленного порядка управления и распоряжения землями и земельными участками. Контроль за использованием земельных участков;

- оценить осуществление КУМИ УКМО функций главного администратора доходов районного бюджета в части доходов, получаемых от распоряжения земельными участками.

**Проверяемый период деятельности:** 2021-2022 годы.

Проверка осуществлялась:

Промысловой Оксаной Викторовной – председатель КСК УКМО, руководитель контрольного мероприятия;

Смирновой Надеждой Сергеевной – заместитель председателя КСК УКМО, член рабочей группы.

Проверка проводилась с ведома председателя КУМИ УКМО Шалагина Андрея Юрьевича.

В 2019 году КСК УКМО проводила контрольное мероприятие «Проверка полноты и своевременности поступления в бюджет Усть-Кутского муниципального образования доходов от использования имущества, находящегося в муниципальной собственности в 2018 году», где объектом проверки был КУМИ УКМО.

**1. Общие положения**

КУМИ УКМО является органом Администрации УКМО, осуществляющим функции по управлению и распоряжению имуществом, находящимся в муниципальной собственности, распоряжению земельными участками в случаях и порядке, установленных действующим законодательством, осуществлению муниципального земельного контроля на межселенной территории Усть-Кутского муниципального образования[[3]](#footnote-3).

КУМИ УКМО действует на основании Положения о комитете по управлению муниципальным имуществом Усть-Кутского муниципального образования[[4]](#footnote-4), утвержденного решением Думы УКМО от 30.08.2011 №41 (с изменениями, внесенными решением Думы УКМО от 31.01.2017 №83, от 29.10.2019 №229).

В соответствии с Положением КУМИ УКМО осуществляет функции по управлению и распоряжению имуществом, находящимся в муниципальной собственности УКМО, распоряжению земельными участками в случаях и порядке, установленных действующим законодательством.

Согласно п. 6.1. Положения о КУМИ УКМО в структуру Комитета входят:

- председатель;

- заместитель председателя;

- отдел по исполнению бюджета и сметы;

- отдел земельно-имущественных отношений.

В ходе проведения контрольного мероприятия были запрошены Положение об отделе по исполнению бюджета и сметы, и Положение об отделе земельно-имущественных отношений. Положения не представлены ввиду их отсутствия (письмо КУМИ УКМО от 20.06.2023 №992).

Средства местного бюджета и иное муниципальное имущество, не закрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями, составляют муниципальную казну соответствующего городского, сельского поселения или другого муниципального образования.

Под «правом собственности на землю»понимается право, включающее в себя три правомочия – владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами (п. 2 ст. 36 Конституции РФ).

Согласно ст. 49 Закона №131-ФЗ[[5]](#footnote-5) находящееся в муниципальной собственности имущество, средства местных бюджетов, а также имущественные права муниципальных образований составляют экономическую основу местного самоуправления. В связи с чем, эффективное использование собственности, как источника поступления денежных средств в бюджет, служит для дальнейшего решения социальных и экономических задач.

В консолидированный бюджет УКМО в 2022 году поступило доходов от использования земель всего 117 432,7 тыс. рублей, в том числе:

тыс. рублей

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование | консолидированный  бюджет | в том числе в районный бюджет |
| Земельный налог | 48 342,0 | 5,2 |
| Арендная плата за земли | 49 383,0 | 24 475,8 |
| Доходы от продажи земельных участков | 19 707,7 | 11 885,3 |
| Итого | 117 432,7 | 36 366,3 |
| Удельный вес доходов от использования земель в общем объеме собственных доходов | 4,6% | 2,0% |

КСК УКМО отмечает, что по состоянию на 01.01.2023 г. недоимка в консолидированный бюджет по арендной плате за земли составляла 65 574,0 тыс. рублей.

**2. Результаты контрольного мероприятия**

**2.1. Оценить соблюдение КУМИ УКМО установленного порядка**

**управления и распоряжения землями и земельными участками.**

**Контроль за использованием земельных участков**

**2.1.1. Анализ действующих нормативных правовых актов по учету и распоряжению земельными участками**

Земельное законодательство отнесено Конституцией РФ к предмету совместного ведения РФ и субъектов Федерации.

Нормативное регулирование правоотношений в области земельного права осуществляется гражданским и земельным законодательством.

Согласно п. 3 ст. 36 Конституции РФ - условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона, а именно - «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 №136-ФЗ[[6]](#footnote-6), федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов РФ.

Согласно ст. 11 Земельного кодекса к полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся резервирование земель, изъятие земельных участков для муниципальных нужд, установление с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

Органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

С целью регулирования вопросов распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности УКМО, а также земельными участками, которыми в соответствии с действующим законодательством РФ, вправе распоряжаться органы местного самоуправления, утверждены нормативные правовые акты:

- Устав Усть-Кутского муниципального образования (статьи 55, 56, 57, 58);

- Положение о приватизации муниципального имущества Усть-Кутского муниципального образования, утвержденное решением Думы УКМО от 24.02.2015 №244;

- Положение о порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью Усть-Кутского муниципального образования, утвержденное решением Думы УКМО от 27.10.2015 №09;

- Положение о земельном налоге на межселенных территориях Усть-Кутского муниципального образования, утвержденное решением Думы УКМО от 24.11.2015 №15 (с изменениями);

- Порядок признания безнадежной к взысканию и списания задолженности по арендной плате за пользование муниципальным имуществом, находящимся в собственности Усть-Кутского муниципального образования, утвержденный распоряжением КУМИ УКМО от 12.10.2016 №219/01-10;

- Правила землепользования и застройки межселенной территории Усть-Кутского муниципального образования, утвержденные решением Думы УКМО от 28.11.2017 №134;

- Порядок ведения реестра объектов муниципальной собственности Усть-Кутского муниципального образования, утвержденный распоряжением КУМИ УКМО от 15.11.2019 №308/01-10[[7]](#footnote-7);

- Методика прогнозирования поступлений доходов в бюджет Усть-Кутского муниципального образования, главным администратором которых является Комитет по управлению муниципальным имуществом Усть-Кутского муниципального образования, утвержденная распоряжением КУМИ УКМО от 24.11.2021 №193/01-10.

В целях реализации полномочий, определенных Законом №131-ФЗ (част 1 п. 3 ст. 15 - владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального района), и в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2010 №210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», повышения качества исполнения и доступности получения муниципальных услуг в части земельных вопросов, постановлениями Администрации УКМО утверждено 9 административных регламентов по предоставлению муниципальных услуг в части земельных вопросов, которые размещены на сайте Администрации УКМО admin-ukmo.ru во вкладке «Административные регламенты».

КСК УКМО отмечает, что Положение о порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью, утвержденное решением Думы УКМО от 27.10.2015 №09 (п. 2 ст. 1 Положения), не регулирует порядок управления землей УКМО.

Согласно ст. 1 ЗК РФ основные принципы земельного законодательства основываются, в том числе, на принципе платности использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

В соответствии с п. 1 ст. 65 ЗК РФ использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог, арендная плата, а также иная плата, предусмотренная ЗК РФ.

Согласно статьи 39.7 ЗК РФ размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 №582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации»[[8]](#footnote-8).

Отношения по использованию земельных участков, находящихся на территории Иркутской области, государственная собственность на которые не разграничена, а также порядок определения размера арендной платы регулируются постановлением Правительства Иркутской области от 01.12.2015 №601-пп «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена»[[9]](#footnote-9).

В **отступление от требований** ч. 3 ст. 39.7 ЗК РФ в УКМО не разработан *Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов*. Аналогичное замечание было указано КУМО УКМО при проведении контрольного мероприятия в 2019 году.

Экономически обоснованный коэффициент, применяемый к размеру арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, установлен решением Думы УКМО от 29.12.2008 г. №243 «Об установлении коэффициентов, применяемых к размеру арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, для различных видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями от 10.10.2011 №48), что не актуально на данный момент.

КСК УКМО отмечает, что экономически обоснованный коэффициент с учетом категорий земель и (или) видов разрешенного использования земельных участков устанавливается органами местного самоуправления *муниципальных районов*, *городских округов* Иркутской области, т. е. данный коэффициент применяется и городскими и сельскими поселениями при расчете размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов.

Непринятие, не актуализация вышеперечисленных нормативных правовых актов нарушает принципы, определенные Постановлением №582:

- принцип экономической обоснованности;

- принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы;

- принцип запрета необоснованных предпочтений;

- принцип предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя.

**2.1.2. Общая характеристика структуры земель: количественная оценка муниципальных земельных ресурсов; определение доли земель, находящихся в муниципальной собственности**

В ходе проведения контрольного мероприятия у КУМИ УКМО была запрошена общая информация о структуре земельного фонда УКМО (категория земель УКМО), на что был получен ответ (письмо от 10.05.2023 №858) – в КУМИ УКМО отсутствует информация о структуре земельного фонда Усть-Кутского муниципального образования.

Согласно Регионального доклада о состоянии и использовании земель в Иркутской области за 2021 год, подготовленного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области, распределены земельные участки в Усть-Кутском районе:

- для ведения личных подсобных хозяйств 653 га;

- крестьянские (фермерские) хозяйства 518 га;

- площадь земель, занятых садоводствами 934 га;

- объединение граждан по огородничеству 178 га;

- земли, используемые для сенокошения 1846 га.

Согласно Схемы территориального планирования муниципального района Усть-Кутского муниципального образования, утвержденной решением Думы УКМО от 28.11.2017 №133, информации в сети Интернет, в структуре земельного фонда УКМО преобладают земли категории лесного фонда – 3 418,47 тыс. га или 98,8% от всей территории.

Структура земельного фонда Усть-Кутского муниципального района

(тыс. га)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Территории | на 01.01.2013 | на 01.01.2018 | % в общем объеме |
| 1 | Земли сельскохозяйственного назначения | 17,11 | 17,01 | 0,49 |
| 2 | Земли населенных пунктов | 7,64 | 7,74 | 0,22 |
| 2.1 | в т. ч. земли городских населенных пунктов | 6,04 | 6,04 |  |
| 2.2 | земли сельских населенных пунктов | 1,6 | 1,70 |  |
| 3 | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и иного специального назначения за пределами населенных пунктов | 2,48 | 6,10 | 0,18 |
| 4 | Земли лесного фонда | 3 422,09 | 3 418,47 | 98,8 |
| 6 | Земли водного фонда | 9,10 | 9,10 | 0,27 |
| 7 | Земли запаса | 1,44 | 1,44 | 0,04 |
| **Итого** | | **3 459,86** | **3 459,86** | **100,0** |
| Из всех земель земли природоохранного назначения | | 605,40 | 605,4 | 17,5 |

Согласно выписки из реестра муниципального имущества УКМО по состоянию на 01.01.2023 года в собственности УКМО находилось 141,1 га земли. Кроме того, согласно представленного КУМИ УКМО Перечня земельных участков, муниципальная собственность на которые не разграничена, по состоянию на 01.01.2023 г. числилось 1 534,5 га земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Исходя из *принципа платности использования земли*, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, органы местного самоуправления должны проводить планомерную работу по освоению и введению в оборот неиспользуемых земель, поскольку неиспользуемые объекты выпадают из налогооблагаемой базы, что отрицательно сказывается на пополнении бюджета.

**2.1.3. Оценка состояния реестрового и бюджетного учета земельных участков. Проверка полноты и правильности отражения в Реестре муниципального имущества УКМО земельных участков**

Правила ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества, в том числе правила внесения сведений об имуществе в реестры, общие требования к порядку предоставления информации из реестров, состав информации о муниципальном имуществе, принадлежащем на вещном праве или в силу закона органам местного самоуправления, муниципальным учреждениям, муниципальным унитарным предприятиям, иным лицам и подлежащем учету в реестрах определены приказом Минэкономразвития России от 30.08.2011 №424 «Об утверждении Порядка ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества»[[10]](#footnote-10).

В соответствии с Приказом №424, как отмечалось выше, распоряжением КУМИ УКМО утвержден Порядок ведения реестра. КСК УКМО отмечает, что в Порядке ведения реестра нет отдельных положений по реестровому учету земельных участков (например, в отношении земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования указывать в реестре категорию земель, вид разрешенного использования).

В соответствии с приказом Минфина России от 01.12.2010 №157н «Об утверждении Единого плана счетов бухгалтерского учета для органов государственной власти (государственных органов), органов местного самоуправления, органов управления государственными внебюджетными фондами, государственных академий наук, государственных (муниципальных) учреждений и Инструкции по его применению»[[11]](#footnote-11) (п. 70-83, п. 141-146) земля (земельные участки), используемые учреждениями на праве постоянного (бессрочного) пользования (в том числе расположенные под объектами недвижимости), а также земельные участки, на которые государственная собственность не разграничена, вовлекаемые уполномоченными органами власти (органами местного самоуправления) в хозяйственный оборот, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости, учитываются на соответствующем счете аналитического учета [счета 10300](consultantplus://offline/ref=CFB7888150EE5E79351B5B6CA71E96254C7E7C6CCFAC103190BCEE1E1D6F16EE1C04313C4A56321380366A8ED6AB67722442A70A65EAjFH) «Непроизведенные активы» на основании документов, подтверждающих права пользования земельными участками (выписок из Единого государственного реестра недвижимости о соответствующем земельном участке), по их кадастровой стоимости (стоимости, указанной в документе на право пользования земельным участком).

Счет 10800 «Нефинансовые активы имущества казны» предназначен для учета объектов имущества (нефинансовых активов), составляющих муниципальную казну муниципальных образований, в разрезе материальных основных фондов, нематериальных основных фондов, непроизведенных активов и материальных запасов.

В целях контроля соответствия учетных данных по объектам нефинансовых активов, составляющих муниципальную казну, сформированных в результате отражения операций, изменяющих показатели в денежном (стоимостном) выражении указанных активов на соответствующих счетах аналитического учета Рабочего плана счетов, *осуществляется сверка учетных данных с данными реестра муниципальной казны.*

КСК УКМО отмечает, что в утвержденном Порядке ведения реестра нет информации о взаимодействии специалистов отдела земельно-имущественных отношений и отдела по исполнению бюджета и сметы КУМИ УКМО по вопросам ведения бухгалтерского, бюджетного учета имущества казны.

Не нашел отражения этот вопрос и в Учетной политике КУМИ УКМО, утвержденной приказом КУМИ УКМО от 27.12.2021 №161а/8-05. Учетная политика КУМИ УКМО не содержит нормы о проведении инвентаризации имущества муниципальной казны, в том числе земельных участков.

В ходе контрольного мероприятия были запрошены материалы инвентаризации имущества казны муниципального образования (земельных участков), материалы представлены частично – по муниципальным казенным и бюджетным учреждениям, которым имущество передано в оперативное управление.

**В нарушение** ст. 11 Закона №402-ФЗ инвентаризация земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и переданных в аренду, не проводилась ни в 2021 году, ни в 2022 (п. 2.4 Классификатора нарушений «Нарушение требований, предъявляемых к проведению и документальному оформлению результатов инвентаризации активов и обязательств»).

В соответствии с п. 6.5 Учетной политики КУМИ УКМО отражение в бюджетном учете операций с объектами имущества казны осуществляется по мере совершения операций, *не позднее следующего дня за днем внесений сведений об имуществе в реестр*, на основании Уведомления о движении объектов нефинансовых активов имущества казны, отраженных в Реестре. КСК УКМО отмечает, что форма Уведомления КУМИ УКМО не утверждена, отражение в бюджетном учете не позднее следующего дня сведений о движении имущества не производится.

Провести проверку соответствия данных реестрового учета данным бюджетного учета в части количества и состава объектов казны (земельных участков) не представляется возможным, поскольку в КУМИ УКМО не ведется аналитический учет счета 010800 «Нефинансовые активы имущества казны».

В соответствии с п. 145 Инструкции №157н аналитический учет объектов в составе имущества казны осуществляется в структуре, установленной для ведения реестра муниципального имущества.

Аналитический учет по счету ведется в разрезе объектов в составе имущества казны, идентификационных номеров объектов нефинансовых активов (реестровых номеров), с указанием при учете объектов в составе имущества казны, дополнительных аналитических признаков - контрагент и правовое основание поступления.

*Порядок ведения аналитического учета по объектам* в составе имущества казны на основании информации из реестра имущества муниципального образования устанавливается документом учетной политики органа, осуществляющего полномочия и функции собственника в отношении имущества, составляющего казну муниципального образования.

В **отступление от требований** п. 145 Инструкции №157н Учетная политика КУМИ УКМО не содержит данного Порядка.

В ходе проведения контрольного мероприятия установлено, что КУМИ УКМО *в бюджетной, бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год* (ф. №0503130 «Баланс главного распорядителя, распорядителя, получателя бюджетных средств, главного администратора, администратора источников финансирования дефицита бюджета, главного администратора, администратора доходов бюджета», ф. №0503168 «Сведения о движении нефинансовых активов») *не отразили сумму* ***244 693 583,08*** *рублей* кадастровой стоимости земельных участков, на которые государственная собственность не разграничена, вовлекаемые УКМО в хозяйственный оборот, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости. В вышеперечисленных формах отражена кадастровая стоимость только земельного участка под зданием КУМИ УКМО в сумме 183 909,6 рублей (по счету 10300 «Непроизведенные активы», кадастровый номер участка 38:18:040108:2).

В ходе контрольного мероприятия установлено, что *КУМИ УКМО в нарушение статьи 1 часть 1 пункт 7 Земельного кодекса - принцип платности использования земли – договор аренды с ММП «Северный город» УКМО на земельный участок по ул. Кирова, 79 не заключал* (кадастровый номер 38:18:030502:65, кадастровая стоимость 10 012 477,80 рублей[[12]](#footnote-12), земельный участок находится под зданиями, переданными ММП «Северный город» УКМО на праве хозяйственного ведения)*.* Исходя из кадастровой стоимости земельного участка и установленной ставки земельного налога сумма не начисленной и, соответственно, недоперечисленной арендной платы в районный бюджет за 2021 год расчетно составила 150,1 тыс. рублей (кадастровая стоимость\*ставка 1,5%), за 2022 год – 156,2 тыс. рублей (кадастровая стоимость\*уровень инфляции 0,04%\*ставка 1,5%).

Не заключены *договора аренды с ММП «Северный город» УКМО и на земельные участки:*

*- по ул. Новая, 20* (кадастровый номер 38:18:030104:629, кадастровая стоимость 4 401 184,90 рублей, земельный участок находится под зданиями, переданными ММП «Северный город» УКМО на праве хозяйственного ведения). Сумма не начисленной и, соответственно, недоперечисленной арендной платы в районный бюджет за 2021 год расчетно составила 66,0 тыс. рублей, за 2022 год – 68,6 тыс. рублей;

- по ул. Олимпийская, 19 (кадастровый номер 38:18:030103:16, кадастровая стоимость 688 513,28 рублей, земельный участок находится под зданиями, переданными ММП «Северный город» УКМО на праве хозяйственного ведения). Сумма не начисленной и, соответственно, недоперечисленной арендной платы в районный бюджет за 2021 год расчетно составила 10,3 тыс. рублей, за 2022 год – 10,7 тыс. рублей;

- по ул. Олимпийская, 19 (кадастровый номер 38:18:030103:336, кадастровая стоимость 4 255,36 рублей, земельный участок находится под зданиями, переданными ММП «Северный город» УКМО на праве хозяйственного ведения). Сумма не начисленной и, соответственно, недоперечисленной арендной платы в районный бюджет за 2021 год расчетно составила 0,06 тыс. рублей, за 2022 год – 0,06 тыс. рублей

Всего недополучено арендной платы от ММП «Северный город» УКМО в районный бюджет за 2021 год расчетно 226,46 тыс. рублей, за 2022 год – 235,56 тыс. рублей.

КСК УКМО отмечает следующее. КУМИ УКМО переданы ММП «Северный город» УКМО на праве хозяйственного ведения гараж (кадастровый номер 38:18:020401:262, право собственности КУМИ УКМО оформлено в 2008 г.), помещение №2 (кадастровый номер 38:18:020401:264, право собственности оформлено в 2014 г.), расположенные по адресу ул. Советская, 97. ММП «Северный город» передал данные помещения в аренду Усть-Кутскому городскому отделению Иркутской области общественной организации охотников и рыболовов. Договор аренды КУМИ УКМО также не заключал, поскольку право собственности на земельный участок под зданиями, расположенными по ул. Советская, 97, не оформлено, соответственно, за данный земельный участок не платится ни земельный налог (городской бюджет), ни арендные платежи (районный бюджет).

Все это говорит о ненадлежащем исполнении функций и полномочий КУМИ УКМО (п. 1.2.98 Классификатора нарушений «Неосуществление (ненадлежащее осуществление) бюджетных полномочий главного администратора (администратора) доходов бюджета)» - непоступление (недопоступление) бюджетных средств).

В части осуществления ***контроля за использованием земельных участков*** КСК УКМО отмечает следующее.

Согласно ч. 1 ст. 39.8. ЗК РФ условия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяются гражданским законодательством, земельным кодексом и другими федеральными законами.

В соответствии с ч. 1 ст. 615 ГК РФ *арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды*.

Как показал анализ договоров аренды земельного участка, договором предусматривается, что арендодатель имеет право на беспрепятственный доступ на территорию участка в целях осуществления мероприятий по муниципальному земельному контролю, а арендатор обязан обеспечить арендодателю и его законным представителям, представителям органов муниципального земельного контроля, государственного земельного надзора беспрепятственный доступ на участок по их требованию. Кроме того, согласно договора арендатор не «обязан», а «имеет право» использовать участок на условиях, установленных договором. При этом арендодатель имеет право требовать досрочного расторжения договора при использовании участка арендатором не по целевому назначению.

*Контроль за использованием земельных участков по целевому назначению (в соответствии с заключенными договорами) КУМИ УКМО не осуществлялся ни в 2021 году, ни в 2022.*

**2.2. Оценить осуществление КУМИ УКМО функций главного администратора доходов районного бюджета в части доходов, получаемых от распоряжения земельными участками**

В соответствии с решением Думы Усть-Кутского муниципального образования от 22.12.2020 №17 «О бюджете Усть-Кутского муниципального образования на 2021 год и плановый период 2022 и 2023 годов», постановлением Администрации Усть-Кутского муниципального образования от 12.11.2021 №470-п «Об утверждении перечня главных администраторов доходов бюджета и перечня главных администраторов источников финансирования бюджета Усть-Кутского муниципального образования, порядка и сроков внесения и изменений в перечень главных администраторов доходов и в перечень главных администраторов источников финансирования дефицита бюджета Усть-Кутского муниципального образования»[[13]](#footnote-13), действующими в проверяемом периоде, Комитет являлся главным администратором доходов бюджета УКМО от использования земель и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности УКМО, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах сельских поселений и межселенных территорий УКМО с кодом главного администратора бюджетной системы (ГАБС) 913.

В соответствии с требованиями ч. 4 ст. 160.1 БК РФ, постановлением Администрации УКМО от 11.11.2015 №1132-п утвержден Порядок осуществления органами местного самоуправления Усть-Кутского муниципального образования и находящимися в их ведении казенными учреждениями бюджетных полномочий главных администраторов доходов бюджетов бюджетной системы Российской Федерации (далее – Порядок ГАБС № 1132-п).

Во исполнение Порядка ГАБС №1132-п, распоряжениями Комитета от 06.12.2021 №208/01-10, от 29.12.2021 №160/01-10 Комитет в проверяемом периоде наделен полномочиями администратора доходов, закреплены соответствующие коды администратора доходов бюджетов бюджетной системы РФ.

В целях реализации бюджетных полномочий, предусмотренных ст. 160.1 БК РФ, согласно Порядку ГАБС №1132-п Комитет в рамках бюджетных полномочий главных администраторов доходов бюджетов составляет прогноз поступления администрируемых доходов в разрезе кодов бюджетной классификации.

В части доходов от распоряжения земельными ресурсами Комитет администрирует 5 видов доходов.

Динамика поступления доходов от распоряжения земельными участками в 2019-2022 годы отражает нестабильное поступление по годам в разрезе всех видов доходов, что в итоговых значениях по годам выглядит следующим образом:

тыс. рублей

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Всего доходов от распоряжения земельными участками | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| 15 739,6 | 6 957,5 | 6 382,4 | 11 089,1 |

Наибо́льшее отклонение наблюдается по доходу от продажи земельных участков, находящихся в собственности УКМО, где поступление по годам отражено в следующей таблице:

тыс. рублей

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Доходы от продажи земельных участков, находящихся в собственности УКМО | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| 7 618,38 | 950,4 | 121,9 | 4 647,5 |

Сравнительный анализ прогнозирования и выполнения прогноза по доходам, получаемым от распоряжения земельными участками, показал, что точность прогнозов, сформированных в соответствии с Методикой прогнозирования за проверяемый период также имеет нестабильную динамику, где процент исполнения по отдельно взятому доходу варьируется в диапазоне от 0% до 3 812,6%, что характеризует недостаточно качественное планирование доходов КУМИ УКМО.

**2.2.1. Анализ методики прогнозирования поступлений доходов в бюджет УКМО, главным администратором которых является КУМИ УКМО**

В соответствии с требованиями, установленными ст. 160.1 БК РФ, Комитетом утверждена Методика прогнозирования поступлений доходов в бюджет УКМО, главным администратором которых является Комитет (приказ от 24.11.2021 г. № 193/01-10, далее – Методика прогнозирования).

Общими требованиями к Методике прогнозирования поступлений доходов в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.06.2016 №574[[14]](#footnote-14), **в отношении прогнозирования доходов от аренды земельных участков** предусмотрено применение метода прямого расчета на основе данных о размере площади сдаваемых объектов, ставке арендной платы и динамике отдельных показателей прогноза социально-экономического развития, если иное не предусмотрено договором аренды. **Источником данных** о сдаваемой в аренду площади и ставке арендной платы **являются договора**, заключенные (планируемые к заключению) с арендаторами.

Также в соответствии с пунктом 4 Общих требований Методика прогнозирования в случае использования метода прямого расчета может содержать характеристику уровня собираемости с учетом динамики показателя собираемости в предшествующие периоды и целевого уровня собираемости вида доходов (в случае его наличия).

Формула расчета доходов, получаемых в виде арендной платы за земельные участки, согласно Методике прогнозирования Комитета выглядит следующим образом:

*,* где:

***Пд*** - прогноз поступления арендной платы за земельные участки в бюджет Усть-Кутского муниципального образования;

***-*** сумма начисленных платежей по арендной плате за земельные участки

в бюджет в текущем финансовом году;

**By** - объем увеличения поступлений арендной платы за земельные участки, в связи с планируемым уменьшением площадей, сдаваемых в аренду;

***Kha*** – коэффициент, учитывающий индексацию ставок арендной платы за земельные участки;

***Ho*** – прогнозируемый объем поступлений в виде неисполненных обязательств (задолженности) прошлых лет, возможной к взысканию.

Проведенный анализ показал, что Методика прогнозирования Комитета ***не в полной мере соответствует Общим требованиям***, так как механизм индексации ставок арендной платы за земельные участки на практике не может быть применен в силу действующего законодательства, регулирующего порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

Более того, данная формула противоречит источнику данных – условиям заключенных договоров аренды, где изменение арендной платы предусмотрено путем умножения на уровень инфляции, установленный федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор арендыбез торгов. А в случае заключения договора аренды по результатам торгов согласно п.8 ст. 448 ГК РФ арендная плата изменению не подлежит.

Таким образом, коэффициент, учитывающий индексацию ставок арендной платы за земельные участки ***не применим*** к прогнозированию доходов, получаемых в виде арендной платы за земельные участки, что требует внесения изменений (корректировки) в формулу расчета.

В отношении прогнозирования остальных доходов от распоряжения земельными участками Методика также требует корректировки в части источника информации и описания показателей.

***Учет арендной платы за землю. Проверка соблюдения установленного порядка определения арендной платы, правильности расчета сумм арендной платы, применения коэффициентов. Выборочная проверка правильности расчета сумм арендной платы земельных участков***

Учет, начисления и уплата арендной платы за землю осуществляется Комитетом в электронном виде в программе Excel в режиме «ручного ввода данных». Автоматизированные программные продукты по оперативному и бюджетному учету не используется.

Соответственно, автоматическое начисление арендных платежей, а также пеней за несвоевременную уплату арендной платы арендатором за каждый день просрочки не реализуется и приводят к увеличению трудозатрат для осуществления функций администрирования доходов бюджета от арендной платы за использование земельных участков.

В ходе проверки были представлены реестры договоров аренды земельных участков в виде электронных файлов в формате Excel.

**КСК УКМО отмечает**, что в представленных реестрах не в полном объеме заполнена информация в отношении площади земельных участков, отсутствует информация о назначении земельного участка, виде разрешенного использования земельных участков, обосновании и способе предоставления в аренду, кадастровой стоимости, ставки арендной платы, коэффициентов.

Для формирования аналитических данных по учету арендной платы за 2021 и 2022 год КСК УКМО у Комитета дополнительно была запрошена информация о договорах аренды земельных участков в разрезе групп, категории земель, видов разрешенного использования, способов предоставления в аренду.

Стоит отметить, что накопительная информационная база о договорах аренды земельных участков в Комитете отсутствует. Специалисты Комитета формировали запрашиваемую информацию непосредственно в момент проведения контрольного мероприятия путем выборки данных с бумажных носителей (книга регистрации договоров), запросов в Росреестр, ***что говорит об отсутствии системного анализа (мониторинга) земельных ресурсов со стороны главного администратора доходов.***

Тем не менее, согласно представленной информации, КСК УКМО осуществлен анализ данных о договорах аренды земельных участков в разрезе групп, категории земель, способов предоставления в аренду, результаты которого представлены в таблицах 1, 2, 3.

Таблица 1. Договора аренды по группам арендованных земельных участков

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Группы арендованных земельных участков | количество договоров, действующих по состоянию на 01.01.2022 | Начислено арендной платы за 2021  тыс. руб. | количество договоров, действующих по состоянию на 01.01.2023 | Начислено арендной платы за 2022  тыс. руб. |
| Земли, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе в границах: | 187 | 5 901,9 | 193 | 5 423,3 |
| *Верхнемарковского МО* | *79* | *3 692,1* | *75* | *3 457,9* |
| *Нийского МО* | *25* | *218,2* | *26* | *232,0* |
| *Подымахинского МО* | *36* | *1 573,8* | *38* | *1 496,7* |
| *Ручейского МО* | *8* | *403,7* | *9* | *218,8* |
| *Межселенной территории* | *39* | *14,2* | *45* | *17,9* |
| Земли, находящиеся в собственности муниципального района | 19 | 571,6 | 23 | 645,4 |
| Итого | 206 | 6 473,5 | 216 | 6 068,7 |

Из анализа приведенных данных отмечается, что согласно ч. 2 ст. 3.3 ФЗ Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» бо́льшая часть договоров аренды (89,4-90,8% от общего числа) заключена в отношении земельных участков, расположенных на территориях сельских поселений, входящих в состав муниципального района, и земельных участков, расположенных на межселенных территориях района.

Договора аренды в отношении земель, находящихся в собственности муниципального района, составляют 9,2-10,6 % от общего числа заключенных договоров аренды за проверяемый период.

Таблица 2. Договора аренды по категориям земель

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Категории земель | Договора, действовавшие в 2021 году | | | Договора, действовавшие в 2022 | | |
| Площадь (га) | Кол-во договоров | Годовой размер АП | Площадь (га) | Кол-во договоров | Годовой размер АП |
| Земли сельскохозяйственного назначения | 1 243,2191 | 69 | 1 172 482,04 | 1 209,9635 | 66 | 26 538,18 |
| Земли населенных пунктов | 65,7342 | 110 | 2 660 107,4 | 69,3836 | 113 | 2 823 377,98 |
| Земли промышленности, энергетики и т.д. | 306,3361 | 51 | 3 964 999,68 | 315,6431 | 57 | 4 058 405,39 |
| Земли природоохранного назначения | - | - | - | - | - | - |
| Всего | 1 615,2984 | 230 | 7 797 589,12 | 1 594,9902 | 236 | 6 908 321,55 |

Из анализа приведенных данных отмечается, что бо́льшая часть земельных участков передана в аренду из категории земель населенных пунктов (47,9%).

При этом относительно совокупной площади, переданной в аренду, преобладают участки земель сельскохозяйственного назначения (77%).

КСК УКМО отмечает, что перечень с формулировками видов разрешенного использования (далее – ВРИ) относительно арендованных земельных участков, предоставленный Комитетом, не соответствует формулировкам Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Росреестра от 10.11.2020 г. №П/0412 (ранее приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540), **что влечет за собой необходимость установления их соответствия.**

Неоднозначная трактовка ВРИ земельного участка, соответствие по которому не установлено по Классификатору, может привести к экономическим издержкам для правообладателей таких участков. Так, в большинстве случаях взимаемые арендные платежи за владение и пользование определяются **исходя из кадастровой стоимости земельных участков и ставок**, соответствующих установленному ВРИ. Кроме того, согласно Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденных Приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, при определении кадастровой стоимости земельного участка также учитывается ВРИ, как один из ценообразущих факторов.

Частью 13 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» определено право правообладателя участка на установление соответствия ВРИ земельного участка Классификатору. Так, по заявлению правообладателя земельного участка, уполномоченные органы власти (органы местного самоуправления) в течении месяца обязаны принять решение об установлении соответствия между ВРИ и Классификатором, являющееся основанием для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

Учитывая вышеизложенное, Комитет, как уполномоченный орган местного самоуправления на установление или изменение ВРИ земельного участка, до вовлечения последнего в хозяйственный оборот, должен провести работу по установлению соответствия ВРИ Классификатору.

Таблица 3. Договора аренды, заключенные в зависимости от способа

предоставления в аренду

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Способ предоставления | Количество договоров  по состоянию на 01.01.2022 | Количество договоров по состоянию на 01.01.2023 |
| На торгах | 27 | 25 |
| Без проведения торгов | 179 | 190 |
| Всего | 206 | 216 |

Статья 39.6 ЗК РФ определяет случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду на торгах и без проведения торгов.

Из анализа представленной информации по состоянию на 01.01.2023 г. процентное соотношение от общего числа договоров аренды земельных участков, предоставленных без проведения торгов по основаниям, определенным в ЗК, распределилось следующим образом:

- для проведения работ, связанных с пользованием **недрами**, недропользователю **– 28,4%** от общего числа договоров, заключенных без проведения торгов (п.20 ч.2 ст.39.6 ЗК РФ);

- гражданам для сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества или земельного участка, расположенного за границами населенного пункта, гражданам для ведения личного подсобного хозяйства – **23,3%**

от общего числа договоров, заключенных без проведения торгов (п.19 ч.2 ст.39.6 ЗК РФ);

- гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, ведения гражданами садоводства для собственных нужд – **17,4 %** от общего числа договоров, заключенных без проведения торгов (п.15 ч.2 ст.39.6 ЗК РФ);

- для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, объектов федерального, регионального или местного значения – **16,2%** от общего числа договоров, заключенных без проведения торгов (п.19 ч.2 ст.39.6 ЗК РФ);

- на которых расположены здания, сооружения, собственникам зданий, сооружений, помещений в них – **10,5%** (п. 9.ч. 2 ст. 39.6 ЗК РФ);

- для осуществления деятельности ОАО «РЖД» для размещения объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования – **3,2%** (п.27. ч.2 ст. 39.6 ЗК РФ).

***Проверка соблюдения установленного порядка определения арендной платы, правильности расчета сумм арендной платы, применения коэффициентов***

Правовое регулирование предоставления земельных участков осуществляется в рамках норм, установленных Земельным кодексом РФ и Гражданским кодексом РФ.

Согласно части 1 статьи 65 ЗК РФ использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

В зависимости от группы земельного участка и способа предоставления земельного участка в аренду применяются отличные порядки определения размера годовой арендной платы.

Так, в случае заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, **на аукционе** на право заключения договора аренды земельного участка размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этого аукциона (ч. 2 ст. 39.7 ЗК РФ).

При этом, начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной **по результатам рыночной оценки** в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», **или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости** такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона ( ч. 14 ст. 39.11 ЗК РФ).

По запросу КСК УКМО к выборочной проверкесоблюдения установленного порядка определения арендной платы и определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора аренды по результатам торгов, Комитетом представлены документы по шести земельным участкам, сформированные в дела с инвентарными номерами 214, 465, 504, 543, 986, б/н.

В результате проверки установлено следующее. Определение начальной цены предмета аукциона на право заключения договора аренды в 4-х случаях устанавливалось по результатам рыночной оценки , в 2-х случаях от кадастровой стоимости земельного участка.

Результаты определения рыночной стоимости годовой арендной платы земельных участков по результатам оценки приведен в таблице 4.

Таблица 4. Анализ результатов оценки земельных участков

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Характеристики объекта | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Местонахождение земельного участка | г. Усть-Кут, ул. Радищева 19 | п. Ния, ул. Лесников 3А | п. Ния, ул. Тбилисская, 7 | г. Усть-Кут, ул. Новая, стр. 20/1 |
| Кадастровый номер | 38:18:100206:143 | 38:18:170244:1067 | 38:18:170244:1280 | 38:18:030104:485 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | Объекты социально-бытового назначения | Объекты хранения индивидуального автомобильного транспорта | Объекты хранения индивидуального автомобильного транспорта | Под эксплуатацию нежилого здания, для объектов общественно-делового значения |
| Кадастровая стоимость на момент оценки | 186 907,5 рублей | 2 973,32 рублей | 85 104,0 рублей | 167 734,4 |
| Площадь | 1 170 кв. м. | 28 кв. м. | 400 кв. м. | 460 кв. м. |
| Стоимость годовой арендной платы по результатам оценки | 25 069,0 руб. | 600,0 руб. | 73 400,0 руб. | 84 400,0 руб. |
| Стоимость годовой арендной платы за 1 кв. метр | **21,43 руб.** | **21,43 руб.** | **183,5 руб.** | **183,5 руб.** |
| Год оценки | 2022 | 2021 | 2020 | 2020 |
| Организация, проводившая независимую оценку | ООО «Арт-трек», г. Усть-Кут | ООО «Аналитик Центр», г. Волгоград | ООО «Прайм консалтинг», г. Пермь | ООО «Прайм консалтинг», г. Пермь |

Анализ итоговых значений по результатам оценки отражает значительный «разбег» годовой арендной платы за 1 кв. метр в зависимости от организации, проводившей оценку, что дает основания полагать о занижении или завышении стоимости годовой арендной платы той или иной организацией.

Как следствие, Комитетом **нарушен принцип запрета необоснованных предпочтений,** в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям не должен различаться, утвержденный Постановлением №582.

КСК УКМО считает, что при выявлении таких расхождений Комитет, как орган уполномоченный на определение начальной цены предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, **должен исходить из принципа экономической обоснованности**, проанализировав самостоятельно рынок аналогичных предложений и применять в таких случае приемлемый процент от кадастровой стоимости объекта, согласно ч. 14 ст. 39.11 ЗК РФ.

Анализ определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка представлен в таблице 5.

Таблица 5. Анализ определения начальной цены

от кадастровой стоимости земельного участка

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Характеристики объекта | 1 | 2 |
| Местонахождение земельного участка | Относительно ориентира г. Усть-Кут, ул. Олимпийская, строен. 17б | относительно ориентира г. Усть-Кут, ул. Коммунальная, 35 |
| Кадастровый номер | 38:18:010103:326 | 38:18:060103:228 |
| Кадастровая стоимость на момент определения цены | 24 772,41 рублей | 55 735,4 рублей |
| Категория земель | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | Сельскохозяйственное использование 1.0 | ветеринарное обслуживание 3.10 |
| Год определения начальной цены | 2021 | 2022 |
| Площадь | 26 637 кв. м | 3 512 кв. м |
| Примененный процент | 100% | 1,5% |
| Стоимость начальной цены годовой арендной платы | 24 772,41 рублей | 836,00 рублей |
| Стоимость годовой арендной платы за 1 кв. м. | **0,93 рубля** | **0,24 рубля** |

По итогам анализа определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка установлено, что в отношении определения начальной цены земельного участка, расположенного относительно ориентира г. Усть-Кут, ул. Олимпийская, строен. 17б, Комитетом **нарушен принцип экономической обоснованности**, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель (Постановление №582).

КСК УКМО считает, что в данном случае необходимо было определить начальную цену предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка **по результатам рыночной оценки** в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», так как установленная Комитетом стоимость годовой арендной платы **за 1 кв. метр в размере 0,93 рубля** в отношении экономически привлекательного объекта на территории г. Усть-Кута очевидно ниже рыночной стоимости. Это подтверждается договором аренды соседнего участка (рисунок 1), анализ сравнения приведен в таблице 6.

Рисунок 1. Данные с публичной кадастровой карты

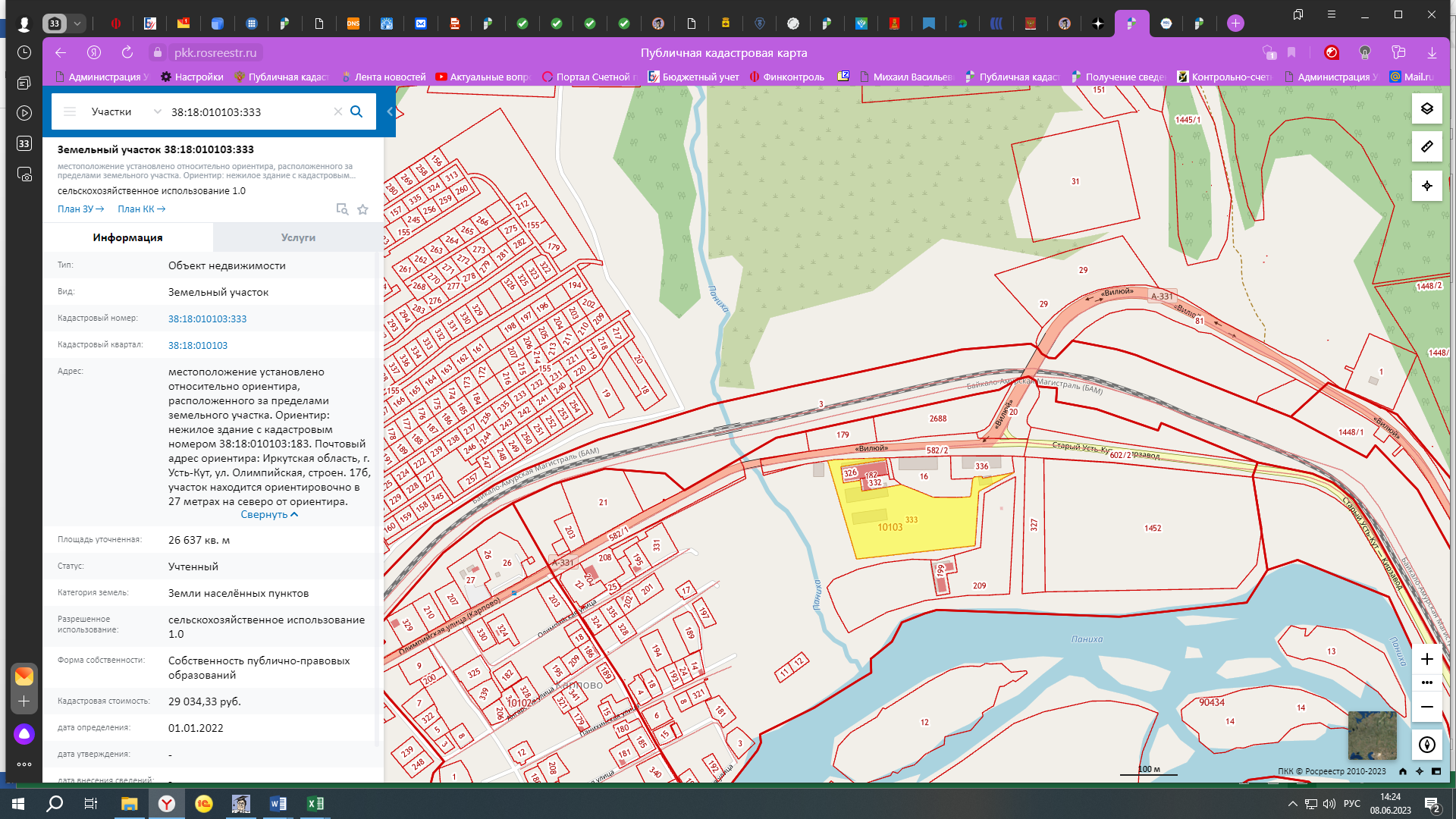


Таблица 6.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Характеристики объекта | 1 | 2 |
| Местонахождение земельного участка | Относительно ориентира г. Усть-Кут, ул. Олимпийская, строен. 17б | относительно ориентира г. Усть-Кут, ул. Олимпийская 17б |
| Кадастровый номер | 38:18:010103:326 | 38:18:010103:209 |
| Кадастровая стоимость на момент оценки согласно выписки из дела | 24 772,41 рублей | 21 337,16 рублей |
| Категория земель | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | Сельскохозяйственное использование 1.0 | Животноводство 1.7 |
| Год определения начальной цены | 2021 | 2018 |
| Площадь | 26 637 кв. м | 28 834 кв. м |
| Примененный процент/отчет об оценке | 100% | 10% |
| Стоимость начальной цены годовой арендной платы | 24 772,41 рублей | 2 133,00 рублей |
| Стоимость начальной цены годовой арендной платы за 1 кв. метр | **0,93 рубля** | **0,07 рубля** |
| Стоимость годовой арендной платы по результатам торгов | **24 772,41** | **126 504,00** |
| Стоимость годовой арендной платы за1 кв. метр | **0,93 рубля** | **4,39 рубля** |

Выявленные факты нарушенийосновных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, по мнению КСК УКМО, свидетельствуют о необходимости установления органом местного самоуправления ***правил определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора аренды земельных участков***, что определит обоснованность и прозрачность действий по определению начальной цены Комитетом.

Согласно части 3 статья 39.7 ЗК РФ порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные **в аренду без торгов**, устанавливается:

1) Правительством Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;

2) **органом государственной власти субъекта** Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, **и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена**;

3) **органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности**.

В рамках контрольного мероприятия КСК УКМО у Комитета были запрошены оригиналы или заверенные копии следующих документов:

- порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Усть-Кутского муниципального образования и предоставленные в аренду без торгов;

- нормативный акт, устанавливающий экономически обоснованные коэффициенты с учетом категорий земель и (или) видов разрешенного использования земельных участков.

**В нарушение ч. 3 ст. 39.7 ЗК РФ** порядок определения размера арендной платы **органами местного самоуправления не принят**.

Из письменных пояснений Комитета следует, что размер арендной платы рассчитывается на основании постановления Правительства ИО №601-пп *вне зависимости от группы собственности и без применения экономически обоснованных коэффициентов с* учетом категорий земель и (или) видов разрешенного использования земельных участков.

***Выборочная проверка правильности расчета сумм арендной платы земельных участков***

К выборочной проверке правильности расчета сумм арендной платы договоров аренды земельных участков, по запросу КСК УКМО представлены 16 договоров по основаниям, определенным ч. 2 ст. 39.6 ЗК РФ, а именно:

- гражданину для сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных – 2 договора;

- гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта – 3 договора;

- земельный участок, на котором расположены здания, сооружения – 6 договоров;

- земельный участок для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов - 2 договора;

- земельного участка для проведения работ, связанных с пользованием недрами, недропользователю – 3 договора.

По итогам проверки правильности расчета сумм арендной платы установлено следующее.

В отношении земельных участков, находящихся в собственности Усть-Кутского муниципального образования в **нарушение ч. 3 ст. 39.7 ЗК РФ** расчет арендной платы производился на основании Постановления ИО №601-пп.

В отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена ***в отступление от требований*** Постановления ИО №601-пп не применены *экономически обоснованные коэффициенты с* учетом категорий земель и (или) видов разрешенного использования земельных участков, что является нарушением принципа экономической обоснованности определения арендной платы.

***В отступление от требований п. 12*** Постановления ИО №601-пп арендная плата за использование земельных участков ***ежегодно*** ***не изменялась*** Комитетом в одностороннем порядке путем умножения на уровень инфляции, установленный федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется **ежегодно** по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды. Увеличение размера арендной платы за проверяемый период Комитетом было произведено только с 01.01.2021 на коэффициент-дефлятор 104%, согласно прогнозу социально-экономического развития УКМО на 2021 год, что не соответствует требованиям Постановления ИО №601-пп. При этом в договорах аренды ***не предусмотрена*** возможность изменения арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка.

Таким образом, ***в нарушение ч. 2 ст. 160.1 БК РФ*** (*п. 1.2.98 Классификатора нарушений[[15]](#footnote-15) «Неосуществление (ненадлежащее осуществление) бюджетных полномочий главного администратора (администратора) доходов бюджета»*)***,*** в части осуществления Комитетом, как главным администратором доходов бюджета УКМО начислений, учета и контроля за правильностью исчисления арендной платы, **сумма недополученных доходов** от аренды земельных участков за весь период действия представленных к проверке договоров **составила** 127 732,63 рублей, из них:

- за 2021 год – **67 306,97 рублей**;

- за 2022 год – **35 121,64 рублей**.

Сумма излишне начисленной арендной платы за весь период действия представленных к проверке договоров составила – 24 553,07 рублей, из них:

- за 2021 год – 5 404,08 рублей;

- за 2022 год – 5 350,68 рублей.

Вместе с тем, анализ существенных условий договоров аренды земельных участков показал, что положения об изменении в одностороннем порядке арендной платы ***противоречит п. 12*** Постановления И.О. №601-пп, с учетом внесенных изменений постановлением Правительства Иркутской области от 16.10.2018 №745-пп, в котором определено, что изменение арендной платы в одностороннем порядке путем умножения на уровень инфляции, установленный федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который ***применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды,*** тогда как в договорах определен иной порядок изменения арендной платы, а именно: «Арендная плата за использование Участка ежегодно, ***но не ранее чем через год после заключения*** настоящего договора, изменяется арендодателем в одностороннем порядке на уровень инфляции ***(максимальное значение уровня инфляции),*** установленного Федеральным законом….».

Так же, в отношении существенных условий договоров, заключенных по основаниям, определенным п. 20 ч. 2 ст. 39.6 ЗК РФ - предоставление земельного участка, необходимого для проведения работ, связанных с пользованием недрами, недропользователю - установлено, ***что в нарушение ч. 2 ст. 39.8 ЗК РФ*** договора аренды не содержат условий по рекультивации таких земельных участков ***РФ*** (*п. 3.41. Классификатора нарушений* *«Несоблюдение порядка аренды земельных участков»*).

***Проверка соблюдения установленного порядка продажи земельных участков, определения цены продажи земельных участков***

Граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с ЗК РФ, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

Согласно ст. 39.3 ЗК РФ продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов. Вместе с тем, ЗК РФ содержит исчерпывающий перечень оснований предоставления публичных земельных участков без торгов.

Информация по отчуждению земельных участков в проверяемом периоде представлена в следующей таблице.

Таблица 7.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Способы и основания отчуждения земельных участков** | **2021 год** | | **2022 год** | |
| Количество, заключенных договоров купли-продажи (соглашений)/ сумма (рублей) | | | |
| **Продажа на торгах** | - | - | - | - |
| **Продажа без торгов согласно ч.2 ст. 39.3 ЗК РФ, в том числе:** | **7** | **8 766,96** | **7** | **562 459,82** |
| Гражданам для ИЖС, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта **(п.10 ч.2 ст. 39.3 ЗК РФ)** | 6 | 8 766,96 | 2 | 1 950,63 |
| ЗУ, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений **(п.6 ч.2. ст.39.3 ЗК РФ**) | - | - | 3 | 553 251,08 |
| ЗУ, предназначенных для ведения с/х производства и переданных в аренду гражданину или юр. лицу по истечении 3-х лет с момента заключения договора аренды **(п.9 ч.2 ст. 39.3 ЗК РФ)** | - | - | 2 | 7 258,11 |
| Увеличение площади ЗУ, путем перераспределения ЗУ, находящихся в гос. собственности или муниципальной, и ЗУ, находящихся в частной собственности **(ст. 39.28. ЗК РФ)** | **1** | **3 148,74** | **-** | **-** |
| **Приватизация ЗУ** на основании **ст. 28 ФЗ от «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21.12.2001 №178-ФЗ, ст. 7 ФЗ от 25.10.2001 N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»** | **1** | **501 000,00** | **8** | **3 324 680,0** |
| **Итого** | **8** | **512 915,70** | **15** | **3 887 139,82** |

Согласно части 2 ст. 39.4 ЗК РФ при заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов цена такого земельного участка, если иное не установлено федеральными [законами](consultantplus://offline/ref=BE74A64420D4465FF8308CE2416C637D36EAB65BFA316D530E82915449BC15529BFCCE835EEAC3EA30AD32E2484E93433506E0BBB64DY3G), определяется в [порядке](consultantplus://offline/ref=BE74A64420D4465FF8308CE2416C637D31E7B85EFC326D530E82915449BC15529BFCCE835FEDC8BE69E233BE0F1B80403306E2BDAAD25A1045Y8G), установленном:

1) Правительством Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;

2) органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

3) органом местного самоуправления, в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Из устных пояснений специалистов Комитета и из условий, представленных к проверке договоров купли-продажи, цена продажи земельных участков, находящихся в собственности УКМО рассчитывалась на основании постановления Правительства Иркутской области от 05.05.2015 г. №202-пп «Об утверждении Положения о порядке определения цены земельных участков, находящихся в государственной собственности Иркутской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена при заключении договоров купли-продажи указанных земельных участков без проведения торгов».

В ходе выборочной проверки соблюдения установленного порядка продажи земельных участков, определения цены продажи земельных участков нарушений не выявлено.

Вместе с тем, в отношении перераспределения земель, находящихся в государственной собственности и земельных участков, находящихся в частной собственности Комитетом **нарушены положения ч. 1 ст. 38.28 ЗК** **РФ**, которая определяет следующие случаи перераспределения указанных земель и земельных участков:

1) перераспределение таких земель и (или) земельных участков в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории, осуществляется в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории;

2) перераспределение таких земель и (или) земельных участков в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков;

3) перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в собственности граждан и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, индивидуального жилищного строительства, при условии, что площадь земельных участков, находящихся в собственности граждан, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных [предельных](consultantplus://offline/ref=288E3AE44177AA78F079891640090DA7AA203E7424B57EF0F2E0A2F619F0CA0B43BE8198FB89EBCD81E4228DB33D5101AA70519B99F1BD03H0REH) максимальных размеров земельных участков;

4) земельные участки образуются для размещения объектов капитального строительства, предусмотренных [статьей 49](consultantplus://offline/ref=288E3AE44177AA78F079891640090DA7AA203E7427B17EF0F2E0A2F619F0CA0B43BE8198FB89EFCB8EE4228DB33D5101AA70519B99F1BD03H0REH) ЗК РФ, в том числе в целях изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

При этом, Комитетом, в отсутствии правовых оснований, заключено Соглашение о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и земельных участков, находящихся в частной собственности от 29.10.2021 г. с гражданкой Ш.Т.А. на основании заявления последней, которое содержит прошение о заключении с ней указанного Соглашения по перераспределению земельного участка с кадастровым номером 38:18:180601:573, с видом разрешенного использования: **под строительство торгового павильона, что является нарушением вышеуказанной нормы ЗК РФ.** *(п. 3.69 Классификатора нарушений «Несоблюдение порядка перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности…»).*

Необходимо отметить, что при этом Комитетом **нарушен и порядок заключения указанного Соглашения, определенный ст. 39.29 ЗК РФ.**

Так, в соответствии с ч. 2, 3 ст. 39.29 ЗК РФ в заявлении о перераспределении земельных участков **указываются реквизиты утвержденного проекта межевания** территории, если перераспределение земельных участков планируется осуществить в соответствии с данным проектом **или** **прилагается схема расположения земельного участка** в случае, если отсутствует проект межевания территории, в границах которой осуществляется перераспределение земель. Указанные документы отсутствуют в деле о перераспределении земельного участка с кадастровым номером 38:18:180601:573, при этом Комитетом в нарушение ч. 7 ст. 39.29 ЗК РФ заявление не возвращено заявителю, в нарушение п. 1 ч. 9 ст. 39.29 ЗК РФ не принято решение об отказе в заключении соглашения о перераспределении земельных участков.

**2.2.2. Проверить организацию и состояние ведения бухгалтерского учета и отчетности, в том числе: учет доходов и расходов (в части земельных участков)**

В соответствии со ст. 6 Закона №402-ФЗ[[16]](#footnote-16) экономический субъект обязан вести бухгалтерский учет в соответствии с федеральным законодательством.

Согласно ст. 7 Закона №402-ФЗ ведение бухгалтерского учета и хранение документов бухгалтерского учета *организуются руководителем* экономического субъекта.

Как отмечено в Учетной политике КУМИ УКМО ведение бухгалтерского учета ведется автоматизированным способом с применением программ «1С: Предприятие», «1С: Зарплата и кадры». Реестр муниципального имущества УКМО ведется в Программном комплексе «БАРС-Имущество» версия 2014. КСК УКМО отмечает, что Министерство имущественных отношений Иркутской области использует автоматизированную информационную систему «Управление имуществом».

Согласно ст. 8 Закона 402-ФЗ совокупность способов ведения экономическим субъектом бухгалтерского учета составляет его учетную политику. При формировании учетной политики в отношении конкретного объекта бухгалтерского учета выбирается способ ведения бухгалтерского учета из способов, допускаемых федеральными стандартами. Учетная политика должна применяться последовательно из года в год.

К документам в области регулирования бухгалтерского учета относятся федеральные стандарты бухгалтерского учета, рекомендации в области бухгалтерского учета, стандарты экономического субъекта. Федеральные стандарты независимо от вида экономической деятельности устанавливают, в том числе, требования к учетной политике, в том числе к определению условий ее изменения, инвентаризации активов и обязательств, документам бухгалтерского учета и документообороту в бухгалтерском учете, в том числе виды электронных подписей, используемых для подписания документов бухгалтерского учета.

Анализ отдельных положений Учетной политики КУМИ УКМО показал следующее.

В разделе V ч. 6 Учетной политики отражено: «имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, является муниципальной собственностью Усть-Кутского муниципального образования», что противоречит ст. 215 ГК РФ.

Согласно п. 4.7 приложения 8 «Положение о служебных командировках» при командировках по России размер суточных составляет 100 руб. за каждый день нахождения в командировке, тогда как согласно распоряжения Администрации УКМО от 04.06.2021 №104 «Об утверждении «Положения о порядке направления в служебные командировки в Администрации Усть-Кутского муниципального образования, органах Администрации Усть-Кутского муниципального образования и размерах возмещения командировочных расходов» суточные – 800 рублей.

Учетная политика КУМИ УКМО не содержит нормы о проведении инвентаризации имущества муниципальной казны, в том числе земельных участков.

В **нарушение требований** ст. 11 Закона №402-ФЗ инвентаризация земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и переданных в аренду, не проводилась ни в 2021 году, ни в 2022.

Рабочий план счетов (Приложение №6 к Учетной политике) не дает полной, понятной информации о бухгалтерском учете КУМИ УКМО. Так, например, синтетический счет объекта учета 103.11 – основные средства, казна, материальные запасы, тогда как по Инструкции №157 это земля (земельные участки), счет 108.55 и счет 108.56 имеют одно наименование – основные средства, казна, материальные запасы, тогда как согласно Инструкции №157 счет 108.55 - непроизведенные активы, составляющие казну, счет 108.56 - материальные запасы, составляющие казну.

Согласно п. 6.3 Учетной политики имущество казны подлежит отражению в бюджетном учете КУМИ УКМО.

В соответствии с ч. 1 ст. 13 Закона №402-ФЗ *бухгалтерская (финансовая) отчетность должна давать достоверное представление о финансовом положении экономического субъекта на отчетную дату*, финансовом результате его деятельности и движении денежных средств за отчетный период, необходимое пользователям этой отчетности для принятия экономических решений. Бухгалтерская (финансовая) отчетность должна составляться на основе данных, содержащихся в регистрах бухгалтерского учета, а также информации, определенной федеральными и отраслевыми стандартами.

В ходе контрольного мероприятия КСК УКМО были запрошены заверенные копии должностной инструкции начальника отдела земельно-имущественных отношений, специалистов в части распоряжения земельными ресурсами. В представленных должностных инструкциях специалистов КУМИ УКМО также отсутствует порядок взаимодействия специалистов отдела земельно-имущественных отношений, порядок передачи данных в отдел по исполнению бюджета и сметы, необходимых для составления бюджетной, бухгалтерской отчетности.

Таким образом, в результате отсутствия организации взаимодействия между специалистами отдела земельно-имущественных отношений и отдела по исполнению бюджета и сметы КУМИ УКМО, **в нарушение ст. 7, 8, 9, 10 Закона № 402-ФЗ** допущены случаи грубого нарушения правил ведения бухгалтерского учета, а именно, *в бюджетной, бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год* (ф. №0503130 «Баланс главного распорядителя, распорядителя, получателя бюджетных средств, главного администратора, администратора источников финансирования дефицита бюджета, главного администратора, администратора доходов бюджета», ф. №0503168 «Сведения о движении нефинансовых активов») *не отражена сумма* ***244 693 583,08*** *рублей* кадастровой стоимости земельных участков, на которые государственная собственность не разграничена, вовлекаемые УКМО в хозяйственный оборот, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости (по данным КУМИ УКМО «Перечень земельных участков, муниципальная собственность на которые не разграничена, по состоянию на 01.01.2023 г.). КСК УКМО отмечает, что за данное нарушение предусмотрена административная ответственность в соответствии со ст. 15.15.6 КоАП[[17]](#footnote-17) «Нарушение требований к бюджетному (бухгалтерскому) учету, в том числе к составлению, представлению бюджетной, бухгалтерской (финансовой) отчетности»; п. 2.1 «Нарушение руководителем экономического субъекта требований организации ведения бухгалтерского учета, хранения документов бухгалтерского учета и требований по формированию учетной политики», п. 2.2 «Нарушение требований, предъявляемых к оформлению фактов хозяйственной жизни экономического субъекта первичными учетными документами», п. 2.3 «Нарушение требований, предъявляемых к оформлению и ведению регистров бухгалтерского учета» Классификатора нарушений.

КСК УКМО отмечает, что в ходе проведения контрольного мероприятия в 2019 году было рекомендовано КУМИ УКМО провести актуализацию нормативных правовых актов в части организации вопросов по управлению муниципальным имуществом, а также обеспечить бухгалтерский учет начислений и перечислений по всем администрируемым видам доходов. Данные рекомендации КУМИ УКМО не выполнены.

В нарушение принципа эффективности использования бюджетных средств (ст. 34 Бюджетного кодекса РФ) КУМИ УКМО допущены расходы в 2022 году в сумме 312,00 рублей на уплату пени за несвоевременно оплаченный земельный налог за землю под зданием КУМИ УКМО.

**2.2.3 Претензионно-исковая работа по взысканию недоимки по доходам, администрируемым КУМИ УКМО**

Проведенный анализ недоимки по арендной плате за земельные участки показал следующее.

тыс. рублей

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | на 01.01.2021 | на 01.01.2022 | на 01.01.2023 |
| Недоимка | 1 178,3 | 1 352,9 | 1 558,6 |
| Всего действующих договоров аренды | 213 | 206 | 216 |

Как видно из таблицы, недоимка имеет тенденцию к росту.

В рамках претензионно-исковой работы в адрес должников направлялись уведомления, направлялись в суд исковые заявления:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2020 год | | 2021 год | | 2022 год | |
| кол-во | сумма, т. р. | кол-во | сумма, т. р. | кол-во | сумма, т. р. |
| уведомления | 13 | 165,5 | 25 | 1 083,1 | 18 | 482,7 |
| исковые заявления | - | - | - | - | 2 | 62,0 |
| взыскано |  | 122,9 |  | 704,0 |  | 54,2 |

В соответствии со ст. 330 ГК РФ должник, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, в частности в случае просрочки исполнения, обязан уплатить кредитору неустойку, определенную законом или договором.

Заключенными договорами аренды земельных участков за нарушение срока внесения арендной платы предусматривается начисление пени из расчета 1/300 ключевой ставки Банка России от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки.

Автоматическое начисление пени за несвоевременную уплату арендной платы арендаторами за землю за каждый день просрочки в КУМИ УКМО не реализуется. Более того, начисление пени производится только по договорам, по которым оформляются уведомления о погашении задолженности, и при подаче исковых заявлений в суд. Всего поступило в районный бюджет пени за 2021 год – 3,6 тыс. рублей, за 2022 год – 9,9 тыс. рублей, что говорит о недостаточно эффективной работе КУМИ УКМО по взысканию дебиторской задолженности.

По результатам контрольного мероприятия, проводимого КСК УКМО в 2019 году, уже было рекомендовано КУМИ УКМО поднять претензионную работу на должный уровень, своевременно направлять исковые заявления для взыскания задолженности, не допускать роста недоимки по арендной плате, а также усилить контроль со стороны КУМИ за своевременностью оплаты арендных платежей, начислению пеней за несвоевременное гашение задолженности.

Учет, начисление, контроль за поступлением арендных платежей осуществляется специалистами КУМИ УКМО в электронном виде в Excel, что требует значительных временных затрат в работе специалистов.

КСК УКМО отмечает, что ряд выявленных нарушений при проведении контрольного мероприятия были отражены в Акте проверки КУМИ УКМО по итогам работы за 2018 год.

**Пояснения и замечания КУМИ УКМО**

От объекта контроля – КУМИ УКМО на Акт проверки КСК УКМО в установленные сроки замечаний не поступало.

**Выводы:**

1. Исходя из *принципа платности использования земли*, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, органы местного самоуправления должны проводить планомерную работу по освоению и введению в оборот неиспользуемых земель, поскольку неиспользуемые объекты выпадают из налогооблагаемой базы, что отрицательно сказывается на пополнении бюджета.

2. КУМИ УКМО является органом Администрации УКМО, осуществляющим функции по управлению и распоряжению имуществом, находящимся в муниципальной собственности, распоряжению земельными участками в случаях и порядке, установленных действующим законодательством, осуществлению муниципального земельного контроля на межселенной территории УКМО.

В соответствии с Постановлением Администрации №470-п, Комитет в проверяемом периоде, являлся главным администратором доходов бюджета УКМО от использования земель и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности УКМО, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах сельских поселений и межселенных территорий УКМО с кодом главного администратора бюджетной системы (ГАБС) 913.

3. КУМИ УКМО не разработано Положение об отделе по исполнению бюджета и сметы, и Положение об отделе земельно-имущественных отношений. Как показал анализ должностных инструкций, штатного расписания КУМИ УКМО, отдел земельно-имущественных отношений не сформирован.

В представленных должностных инструкциях специалистов КУМИ УКМО отсутствует порядок взаимодействия специалистов отдела земельно-имущественных отношений, порядок передачи данных по земельным участкам в отдел по исполнению бюджета и сметы, необходимых для составления бюджетной, бухгалтерской отчетности.

4. Учетная политика КУМИ УКМО не содержит нормы о проведении инвентаризации имущества муниципальной казны, в том числе земельных участков. Инвентаризация земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и переданных в аренду, не проводилась ни в 2021 году, ни в 2022.

В **отступление от требований** п. 145 Инструкции №157н Учетная политика КУМИ УКМО не содержит Порядка *ведения аналитического учета по объектам* в составе имущества казны на основании информации из реестра имущества муниципального образования.

В **отступление от требований** п. 70-83, п. 141-146 Инструкции №157н КУМИ УКМО не на должном уровне ведет счет 10800 «Нефинансовые активы имущества казны», предназначенный для учета объектов имущества (нефинансовых активов), составляющих муниципальную казну муниципальных образований, в разрезе материальных основных фондов, нематериальных основных фондов, непроизведенных активов и материальных запасов, а также не ведет учет на счете [10300](consultantplus://offline/ref=CFB7888150EE5E79351B5B6CA71E96254C7E7C6CCFAC103190BCEE1E1D6F16EE1C04313C4A56321380366A8ED6AB67722442A70A65EAjFH) «Непроизведенные активы» земельных участков, на которые государственная собственность не разграничена, вовлекаемые в хозяйственный оборот, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости. Так, на счете 10300 «Непроизведенные активы» не отражена сумма **244 693 583,08** рублей-кадастровая стоимости земельных участков, на которые государственная собственность не разграничена.

Рабочий план счетов (Приложение №6 к Учетной политике) не дает полной, понятной информации о бухгалтерском учете КУМИ УКМО.

КУМИ УКМО в нарушение ст. 7, 8, 9, 10 Закона № 402-ФЗ допущены случаи грубого нарушения правил ведения бухгалтерского учета, а именно,в бюджетной, бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год (ф. №0503130 «Баланс главного распорядителя, распорядителя, получателя бюджетных средств, главного администратора, администратора источников финансирования дефицита бюджета, главного администратора, администратора доходов бюджета», ф. №0503168 «Сведения о движении нефинансовых активов») не отражена сумма **244 693 583,08** рублейкадастровой стоимости земельных участков, на которые государственная собственность не разграничена, вовлекаемые УКМО в хозяйственный оборот, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Недостаточно эффективно КУМИ УКМО ведется работа по взысканию дебиторской задолженности по арендной плате за земельные участки, недоимка имеет тенденцию к росту.

5. Анализ существенных условий договоров аренды земельных участков показал отступление от требований норма гражданского и земельного законодательства.

6. В **отступление от требований** ч. 3 ст. 39.7 ЗК РФ в УКМО не разработан *Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов*. Аналогичное замечание было указано КУМО УКМО при проведении контрольного мероприятия в 2019 году.

Установленный экономически обоснованный коэффициент с учетом категорий земель и (или) видов разрешенного использования земельных участков, применяемый при расчете арендной платы в год за использование земельного участка, не актуализировался с 2011 года.

7. КУМИ УКМО в нарушение статьи 1 часть 1 пункт 7 Земельного кодекса - принцип платности использования земли – не заключил договора аренды с ММП «Северный город» УКМО на земельные участки под зданиями, переданными ММП «Северный город» УКМО на праве хозяйственного ведения. Всего недополучено арендной платы от ММП «Северный город» УКМО в районный бюджет за 2021 год расчетно 226,46 тыс. рублей, за 2022 год – 235,56 тыс. рублей.

В отступление от требований п. 12 Постановления ИО №601-пп арендная плата за использование земельных участков ежегодно не изменялась Комитетом, в результате чего в бюджет недополучено доходов за 2021 и 2022 годы 102,4 тыс. рублей, а также не пересматривалась арендная плата и в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка.

В ходе контрольного мероприятия выявлено, что всего недополучено в бюджет за 2 года арендной платы в сумме 564,4 тыс. рублей

8. Комитетом **нарушены положения ч. 1 ст. 38.28 ЗК** **РФ** в отношении перераспределения земель, находящихся в муниципальной собственности и земельных участков, находящихся в частной собственности (Комитетом, в отсутствие правовых оснований, заключено Соглашение о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и земельных участков, находящихся в частной собственности).

В отступление от требований ч. 1 ст. 39.7 КУМИ УКМО **нарушается принцип экономической обоснованности** определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, допускаются случаи **нарушения принципа запрета необоснованных предпочтений,** в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям не должен различаться, утвержденный Постановлением №582.

Выявлены факты нарушенийосновных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, что говорит о необходимости установления органом местного самоуправления ***правил определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора аренды земельных участков***, и определит обоснованность и прозрачность действий по определению начальной цены Комитетом.

Методика прогнозирования поступлений доходов в бюджет УКМО, главным администратором которых является Комитет, не в полной мере соответствует Общим требованиям к Методике прогнозирования поступлений доходов в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации.

Перечень с формулировками видов разрешенного использования относительно арендованных земельных участков, предоставленный Комитетом, не соответствует формулировкам Классификатора видов разрешенного использования земельных участков.

Накопительная информационная база о договорах аренды земельных участков в Комитете отсутствует. Специалисты Комитета формировали запрашиваемую информацию непосредственно в момент проведения контрольного мероприятия путем выборки данных с бумажных носителей (книга регистрации договоров), запросов в Росреестр, что говорит об отсутствии системного анализа (мониторинга) земельных ресурсов со стороны главного администратора доходов.

9. Земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования, а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, являются имуществом, право распоряжения которыми принадлежит органам местного самоуправления муниципального образования.

Для наиболее полной оценки эффективности управления земельными ресурсами следует рассматривать комплекс мероприятий, направленный на рациональное использование земель, таких как ежегодное планирование проведения мероприятий, направленных на выявление в результате инвентаризации земель, оценки, постановки на государственный кадастровый учет, регистрации права собственности на земельные участки, являющиеся бесхозяйными, за муниципальным образованием. Указанные мероприятия позволят наиболее рационально использовать земельные участки на территории муниципального образования.

Одним из важных составляющих для пополнения местного бюджета является ведение судебных дел по взысканию задолженности по арендной плате за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности муниципального образования, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.

Основные цели, которые необходимо достичь для повышения эффективности управления земельными ресурсами:

- повышение эффективности использования земли на территории муниципального образования;

- увеличение доходной части местного бюджета от земельных платежей и операций, связанных с землей;

- максимальное удовлетворение потребностей в земельных участках как граждан, так и предприятий различных отраслей хозяйствования на территории муниципального образования;

- предельное вовлечение земли в оборот и создание необходимых условий для реализации инвестиционного потенциала земель.

Как показало контрольное мероприятие, эффективность формирования муниципальной собственности в части земельных ресурсов, управление и распоряжение земельными ресурсами КУМИ УКМО осуществляет не на должном уровне.

**Предложения (рекомендации):**

На основании изложенного КСК УКМО рекомендует:

**КУМИ УКМО:**

1. Проанализировать материалы настоящего Отчета, разработать план мероприятий по устранению выявленных нарушений и принять действенные меры по устранению отмеченных нарушений и недостатков.

2. Организовать ведение учета муниципального имущества в соответствии с требованиями Закона №402-ФЗ, Инструкции №157н, Инструкции №162н, иными нормативными правовыми актами.

Обеспечить бухгалтерский учет начислений и перечислений по всем администрируемым видам доходов.

Учетную политику КУМИ УКМО привести в соответствие с требованиями законодательства.

3. Поднять претензионно-исковую работу на должный уровень, своевременно направлять исковые заявления для взыскания задолженности, не допускать роста недоимки по арендной плате.

4. Провести актуализацию внутренних нормативных правовых актов в части организации вопросов по управлению муниципальным имуществом, в том числе сформировать структуру КУМИ УКМО, актуализировать должностные инструкции специалистов Комитета, разработать Положения об отделах.

Методику прогнозирования доходов привести в соответствие Общими требованиями, поскольку механизм индексации ставок арендной платы за земельные участки на практике не может быть применен в силу действующего законодательства, регулирующего порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

5. Пересмотреть арендную плату по Договорам аренды земельных участков с учетом кадастровой стоимости земельных участков, утвержденных Постановлением Правительства Иркутской области от 25.11.2022 №924-пп «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков по кадастровым номерам и средних уровней кадастровой стоимости земельных участков по муниципальным районам и городским округам на территории Иркутской области».

6. КУМИ УКМО не нарушать основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, утвержденные постановлением Правительства РФ №582.

7. Договора аренды земельных участков привести в соответствие с требованиями законодательства, а также устранить противоречивые трактовки отдельных пунктов договоров.

**Администрации УКМО:**

1. В целях соблюдения законодательства утвердить нормативные правовые акты:

- Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов (ч. 3 ст. 39.7 ЗК РФ*);*

- Пересмотреть экономически обоснованный коэффициент с учетом категорий земель и (или) видов разрешенного использования земельных участков, применяемый при расчете арендной платы в год за использование земельного участка (Постановление ИО №601-пп, решение Думы УКМО от 29.12.2008 г. №243 «Об установлении коэффициентов, применяемых к размеру арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, для различных видов разрешенного использования земельных участков»).

2. С целью недопущения нарушенийосновных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, установить Правила определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, что определит обоснованность и прозрачность действий по определению начальной цены.

**Думе УКМО:**

1. Учитывая важность освоения и введения в оборот неиспользуемых земель, с целью увеличения доходов бюджета УКМО, а также принимая во внимание рост недоимки по арендной плате за земельные участки, рассматривать на заседаниях профильных комиссий Думы, заседаниях Думы вопросы по увеличению доходов от использования имущества, в том числе земельных участков УКМО.

КСК УКМО направить в адрес Комитета по управлению муниципальным имуществом Усть-Кутского муниципального образования Представление:

- в части организации Аналитического учета по счетам [10300](consultantplus://offline/ref=CFB7888150EE5E79351B5B6CA71E96254C7E7C6CCFAC103190BCEE1E1D6F16EE1C04313C4A56321380366A8ED6AB67722442A70A65EAjFH) «Непроизведенные активы», 10800 «Нефинансовые активы имущества казны»;

- в части приведения отдельных положений Учетной политики КУМИ УКМО в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а также сформировать Учетную политику исходя из особенностей структуры Комитета;

- в части пересмотра арендной платы по Договорам аренды земельных участков с учетом кадастровой стоимости земельных участков, утвержденных Постановлением Правительства Иркутской области от 25.11.2022 №924-пп;

- в части принятия действенных мер по улучшению претензионно-исковой работы по взысканию задолженности по арендной плате за земельные участки.

КСК УКМО подготовить проект Протокола о совершении административного правонарушения по ст. 15.15.6 КоАП «Нарушение требований к бюджетному (бухгалтерскому) учету, в том числе к составлению, представлению бюджетной, бухгалтерской (финансовой) отчетности».

Направить настоящий Отчет:

- Мэру Усть-Кутского муниципального образования;

- в Думу Усть-Кутского муниципального образования;

- КУМИ УКМО.

Председатель КСК УКМО О.В. Промыслова

Заместитель председателя КСК УКМО Н.С. Смирнова

1. далее - КСК УКМО [↑](#footnote-ref-1)
2. далее - КУМИ УКМО, Комитет [↑](#footnote-ref-2)
3. далее - УКМО [↑](#footnote-ref-3)
4. Положение о КУМИ УКМО [↑](#footnote-ref-4)
5. Федеральный закон от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» [↑](#footnote-ref-5)
6. далее – Земельный кодекс, ЗК РФ [↑](#footnote-ref-6)
7. далее – Порядок ведения реестра [↑](#footnote-ref-7)
8. далее- Постановление №582 [↑](#footnote-ref-8)
9. далее – Постановление ИО №601-пп [↑](#footnote-ref-9)
10. далее – Приказ №424 [↑](#footnote-ref-10)
11. далее – Инструкция №157н [↑](#footnote-ref-11)
12. Постановление Правительства Иркутской области от 26.11.2020 №969-пп «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов, земель лесного фонда, земель особо охраняемых территорий и объектов на территории Иркутской области и средних уровней кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов, земель лесного фонда, земель особо охраняемых территорий и объектов по муниципальным районам и городским округам на территории Иркутской области» (по состоянию на 01.01.2020 г.) [↑](#footnote-ref-12)
13. далее – Постановление Администрации УКМО №470-п [↑](#footnote-ref-13)
14. Общие требования [↑](#footnote-ref-14)
15. Классификатор нарушений, выявляемых в ходе внешнего государственного аудита (контроля) (Утвержден

    постановлением Коллегии Счетной палаты Российской Федерации от 21 декабря 2021 г. №14ПК) [↑](#footnote-ref-15)
16. Федеральный закон от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» [↑](#footnote-ref-16)
17. «Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» от 30.12.2001 №195-ФЗ [↑](#footnote-ref-17)