**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ КУЙТУНСКИЙ РАЙОН**

**Заключение № 33 по результатам**

**проверки соблюдения установленного Порядка управления и**

**распоряжения имуществом, находящегося в муниципальной собственности за истекший период 2016 года**

п.Куйтун 07 ноября 2016 г.

**Основание для проведения мероприятия:** ст. 268.1 Бюджетного кодекса Российской Федерации, ст. 9 Федерального закона № 6-ФЗ «Об общих принципах организации и деятельности контрольно-счетных органов субъектов Российской Федерации и муниципальных образований», Положение о Контрольно-счетной палате муниципального образования Куйтунский район, утвержденное решением Думы от 26.04.2012г. № 200, п. 3.7 плана деятельности Контрольно-счетной палаты МО Куйтунский район на 2016 год.

**Предмет мероприятия:** соблюдение установленного Порядка управления и распоряжения имуществом, находящегося в муниципальной собственности.

**Цель мероприятия:** оценка эффективности использования муниципального имущества, оценка выполнения полномочий и функций прогнозирования, учета и контроля полноты и своевременности поступления денежных средств по источникам неналоговых доходов.

**Исследуемый период:** истекший период 2016 г.

**Сроки проведения мероприятия**: с 04 октября 2016г. по 07 ноября 2016г.

**При проведении экспертно-аналитического мероприятия были использованы следующие документы:**

1. Положение о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования Куйтунский район, утвержденное решением Думы МО Куйтунский район от 25.09.2012 года № 223 (с изменениями от 27.10.2015).

2. Порядок ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества, утвержденный приказом министерства экономического развития РФ от 30.08.2011г № 424.

3. Положение о порядке передачи муниципального имущества муниципального образования Куйтунский район в аренду, утвержденное решением Думы от 26.04.2016 года № 109.

4. Положение о порядке включения (исключения) жилого помещения в специализированный жилищный фонд муниципального образования Куйтунский район, утвержденного постановлением администрации от 19.02.2013г № 276.

5. Положение о порядке и условиях приватизации муниципального имущества муниципального образования Куйтунский район, утвержденное решением Думы от 16.04.2013 года № 293.

6. Положение о порядке контроля за деятельностью муниципальных унитарных предприятий муниципального образования Куйтунский район, утвержденное постановлением администрации от 31.07.2013 года № 555-п.

7. Положение о списании имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Куйтунский район, утвержденное решением Думы от 30.03.2016 года № 95.

8. Положение о порядке распоряжения земельными участками на территории муниципального образования Куйтунский район, утвержденное решением Думы от 31.08.2010г № 59.

9. Порядок составления, утверждения и установления показателей планов финансово-хозяйственной деятельности муниципальных унитарных предприятий муниципального образования Куйтунский район и контроля за их выполнением, утвержденное постановлением администрации от 31.07.2013 года № 552-п.

10. Приказ ФАС от 10.02.2010г. № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее по тексту «Приказ ФАС № 67»).

11. Федеральный закон от 26 июля 2006 года N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту «Федеральный закон № 135-ФЗ»).

12. Положение о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, утвержденное постановлением Правительства Иркутской области от 01.12.2015г. № 601-пп.

**1. Общие положения.**

Муниципальное казенное учреждение «Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации муниципального образования Куйтунский район» действует на основании Устава, утвержденного Постановлением Мэра Куйтунского района от 04.02.2014 г. № 63.

Председателем МКУ «КУМИ по Куйтунскому району» за проверяемый период и по настоящее время является Натальченко Светлана Викторовна.

МКУ КУМИ является муниципальным учреждением, осуществляющим полномочия собственника по управлению и распоряжению муниципальным имуществом и земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, в пределах, установленных действующим законодательством РФ, Уставом МО Куйтунский район и Уставом МКУ КУМИ.

Порядок реализации правомочий собственника по управлению и распоряжению муниципальным имуществом в проверяемом периоде 2016года регулировался Положением о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования Куйтунский район, утвержденным решением Думы МО Куйтунский район от 25.09.2012 года № 223.

Правила ведения Реестра муниципального имущества, состав информации об объектах, порядок её сбора, обработки и т.д. определены приказом министерства экономического развития РФ от 30.08.2011г № 424 (далее – Правила 424).

Объектами учета в реестре муниципального имущества муниципального образования Куйтунский район являются:

- находящееся в муниципальной собственности **недвижимое** имущество (здание, сооружение или объект незавершенного строительства, земельный участок, жилое, нежилое помещение);

- находящееся в муниципальной собственности **движимое** имущество (транспортные средства), а также особо ценное движимое имущество, закрепленное за бюджетными муниципальными учреждениями и определенное Федеральным законом № 7-ФЗ от 12.01.1996г. «О некоммерческих организациях»;

- муниципальные унитарные предприятия, муниципальные учреждения, иные юридические лица, учредителем которых является муниципальное образование.

Правилами 424 определено, что Реестр муниципального имущества должен состоять из трех разделов.

В разделе 1 Реестра содержатся сведения о муниципальном **недвижимом имуществе.**

В разделе 2 Реестра содержатся сведения о муниципальном **движимом** имуществе.

В разделе 3 Реестра содержатся сведения о муниципальных предприятиях, муниципальных учреждениях, иных юридических лицах, в которых муниципальное образование является учредителем.

Как отмечалось ранее актами проверки, не все объекты имеют полную информацию. Это касается в основном реестра жилого фонда, так как объекты были приняты от предприятий-банкротов и ВСЖД без соответствующих документов.

**Муниципальное имущество отражено в следующих реестрах:**

**Раздел 1. Реестр недвижимого имущества**. Данный раздел представляет собой реестр нежилого фонда и реестр жилого фонда.

**Реестр нежилого фонда** по состоянию на 01.01.2016г. содержит сведения о 288 объектах балансовой стоимостью 538031,4 тыс. руб., на 01.10.2016 – 315 объектов балансовой стоимостью 537999тыс. руб., право собственности зарегистрировано на 244 объекта. В течение анализируемого периода (9 месяцев 2016года) списан один объект: здание склада с. Уян, ул. Зеленая, 7, балансовой стоимостью 89,1тыс. руб. со 100 %-ным износом, реестровый номер 227б. Согласно графе реестра «примечание» включено в реестр муниципального имущества за 9 месяцев текущего года 27 объектов на основании распоряжения мэра от 02.08.2016 № 159-р «О включении в реестр муниципального имущества МО Куйтунский район имущества» по результатам проведенной инвентаризации, в числе которых в основном тепловые сети, водонапорные сети и одна водонапорная башня в п. Куйтун по ул. Советская. **О вновь принятых объектах в реестр включены сведения только об их протяженности, остальная информация отсутствует**. По указанным объектам проводится работа по постановке на кадастровый учет.

**Реестр жилого фонда** по МО Куйтунский район -  **социальное жилье** по состоянию на 01.01.2016г. содержит сведения о **250** единицах с балансовой стоимостью 41057,6 тыс. руб.

В течение анализируемого периода в графе реестра «примечание» сделаны отметки об исключении из реестра жилого фонда 38 единиц. В том числе:

1. Распоряжением администрации МО Куйтунский район от 02.08.15г №159-р «О списании муниципального недвижимого имущества…» списаны с баланса МКУ КУМИ и исключены из реестра 33 квартиры на основании проведенной инвентаризации. По данным объектам либо выявлены собственники, либо они отсутствуют (сгорели, разрушены).

2. По заявлению граждан приватизировано в течение года 5 единиц жилого фонда, регистрация перехода права собственности осуществлена в 2016году.

В течение проверяемого периода в реестр жилого фонда включен один объект – вновь приобретенная квартира в с. Андрюшино стоимостью 450 тыс. руб. для переселения многодетной семьи из Наратая.

**В муниципальном образовании имеется 24 единицы специализированного жилого фонда, из**  них 22 единицы служебногожилья, общая площадь которых составляет 1270,6 кв.м. и 2 общежития, представляющих собой 27 помещений (комнат) общей площадью – 834,4 кв.м.

Все объекты специализированного жилого фонда включены в реестр с занесением необходимой информации. Представлен Список жильцов общежитий по адресу: р.п. Куйтун, ул. 8-го Марта, д. 10, кв. 2 и р.п. Куйтун, ул. 8-го Марта, д. 10, пом.3. Из 27 помещений общежитий в 23 помещениях проживают 19 жильцов (некоторые жильцы занимают по две комнаты).

**Раздел 2. Реестр движимого имущества состоит из реестра транспортных средств** МО Куйтунский район, который содержит сведения о 84 транспортных единицах с балансовой стоимостью 45433,8 тыс. руб., в т.ч.:

- на балансе Администрации МО Куйтунский район числятся 14 транспортных единиц с балансовой стоимостью 3986,7тыс. руб.

- на балансе МКУ КУМИ - 7 единиц с бал. стоимостью 2712 тыс. руб.

- на балансе МУП КЦРА - 1 единица с бал. стоимостью 167,0 тыс. руб.

- на балансе МБОУ ЦО Каразей - 9 единиц с бал. стоимостью 1546,7тыс. руб.

- на балансе МБОУ ЦО Альянс - 7 единиц с бал. стоимостью 5710,8тыс. руб.

- на балансе Управления образования - 46 единиц с бал. стоимостью 31310,6 тыс. руб.

Из 84 ед. транспортных средств, числящихся в реестре, 1единица числится в хозяйственном ведении в МУП «Аптека», 3 единицы – в аренде у ООО «Мари», 80 единиц в оперативном управлении муниципальных учреждений. При этом необходимо отметить, что автомобиль «Ниссан» балансовой стоимостью 167тыс. руб. был изъят из хозяйственного ведения у МУП КЦРА по акту б/н от 22.12.2015г. в счет погашения кредиторской задолженности по исполнительному производству. По пояснению специалиста, изменения в реестр не внесены по причине отсутствия в КУМИ документов, подтверждающих изъятие автомобиля.

**Раздел 3. Реестр муниципальных предприятий и учреждений** по Куйтунскому району в сравнении с прошлым годом сократился на два муниципальных учреждения (два дошкольных учреждения вошли в состав школ) и по состоянию на 01.10.2016г. содержит сведения о:

- 2 муниципальных унитарных предприятиях,

- 53 муниципальных учреждениях.

**4.** Комитетом по управлению муниципальным имуществом представлен **Реестр муниципальных автомобильных дорог.**

Перечень автомобильных дорог общего пользования, являющихся муниципальной собственностью (6 автомобильных дорог), утвержден Решением Думы МО Куйтунский район от 24.02.2015г. № 23 (с изменениями от 30.08.2016г.).

Согласно Реестра автомобильных дорог общего пользования местного значения, находящихся в муниципальной собственности, на 01.01.2016г. числилось 5 автодорог протяженностью 177381 метр. На основании решения Думы от 30.08.2016 № 124 в реестр включены сведения еще об одной дороге «Куйтун-Лермонтовский-Мингатуй» протяженностью 830м. По всем указанным дорогам внесены сведения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, что подтверждено Свидетельствами о государственной регистрации права.

Следует отметить, что балансовая стоимость по всем шести автодорогам в реестре автомобильных дорог отсутствует.

На бухгалтерском учете по состоянию на 01.01.2016г. числилось пять автомобильных дорог, дорога «Куйтун-Лермонтовский-Мингатуй» принята к бухгалтерскому учету в октябре.

В ходе настоящего экспертно-аналитического мероприятия **в нормативно-правовых документах КУМИ установлены нормы, противоречащие друг другу, что требует корректировки.** Так, **пунктом 6.4.14 устава КУМИ** определено, что по вопросам формирования, управления, распоряжения и др. вопросам, отнесенным к компетенции КУМИ, **издаются распоряжения Комитета**. А **Положением о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом**, утвержденным решением Думы от 25.09.2012г. № 223 (с изменениями от 27.10.2015 № 63) определено, что решения о передаче имущества **принимаются в форме постановления**. **Фактически** Комитетом за проверяемый период издавались **распоряжения** в соответствии с Уставом.

**2. Учет муниципальной казны**

В соответствии со ст. 215 Гражданского кодекса РФ имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, является муниципальной собственностью. От имени муниципального образования права собственника осуществляют органы местного самоуправления. Имущество, находящееся в муниципальной собственности, закрепляется за муниципальными предприятиями и учреждениями во владение, пользование и распоряжение в соответствии со ст. 294, 296 ГК РФ (право хозяйственного ведения, оперативного управления). Средства местного бюджета и иное муниципальное имущество, не закрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями на праве оперативного управления или хозяйственного ведения, составляют муниципальную казну муниципального образования. Следовательно, имущество (движимое или недвижимое), являясь муниципальной собственностью, может закрепляться за муниципальными учреждениями на праве оперативного управления или хозяйственного ведения, или входить в состав имущества казны. Имущество казны подлежит бюджетному учету в органах, на которые возложены функции управления и распоряжения государственным или муниципальным имуществом (Комитет по управлению муниципальным имуществом).

Пообъектный учет казны в МО Куйтунский район ведется в реестре муниципального имущества в структуре, определенной Правилами 424. Специального раздела, где учитывалось бы имущество казны указанными Правилами не предусмотрено. В соответствии с Инструкцией № 157н для имущества казны отводится отдельная группа счетов - 108 00 000 "Нефинансовые активы имущества казны". На имущество казны амортизация не начисляется. При этом объекты имущества в составе казны отражаются в бюджетном учете в стоимостном выражении без ведения инвентарного учета (п. 143 Инструкции № 157н).

Порядок отражения в бюджетном учете операций с объектами в составе муниципального имущества казны утвержден приказом Финансового управления от 12.02.2016 № 6.

По состоянию на 31.10.2015г. стоимость имущества в составе казны составляла 3174,3 тыс. руб., а по состоянию на 30.09.2016г. произошло увеличение его стоимости на 108670,8тыс. руб. (111845,1-3174,3). Данный факт связан с переносом объектов учета со счета 10100 000 «Основные средства» на счет 10800 000 «Нефинансовые активы имущества казны». Замечание о нарушении п.38 инструкции № 157н в части несоответствия учета имущества казны на счетах 10100 000 было отмечено предыдущим актом проверки КУМИ от 30.10.2015 № 45, а в 2016г. оно устранено путем переноса объектов учета на счет 10800 000.

Согласно представленных отделом учета и отчетности Администрации МО Куйтунский район оборотных ведомостей по нефинансовым активам (форма по ОКУД 0504035) на счетах 108 00 000 числится объектов имущества казны по состоянию на 30.09.2016г. на сумму 111845,1тыс. руб., в том числе недвижимое имущество на сумму 108094,1тыс. руб., движимое (спортинвентарь, два автобуса, учебная литература) – 3751тыс. руб. Фактически движимое имущество передано в пользование, а числится в составе имущества казны по данным бухгалтерского учета.

В 2015 году при проверке соответствия данных бюджетного учета данным реестра муниципального имущества установлены случаи числящегося на балансе КУМИ имущества, которое является собственностью иных субъектов права, несоответствия стоимости объекта по реестру и по оборотной ведомости, отсутствия в реестре некоторых объектов, отраженных в оборотных ведомостях и, наоборот, в реестре объекты числятся, в оборотной ведомости – нет. Таким образом, бюджетный учет по состоянию на 31.10.2015г. не достоверно отражал стоимость муниципальной казны. В ходе проведения инвентаризации (01.08.2015-15.03.16) отделом учета и отчетности и специалистами КУМИ была проведена работа по приведению в соответствие данных бухгалтерского учета данным реестра муниципального имущества.

**3. Порядок заключения договоров аренды и продажи имущества**

**3.1. Порядок заключения договоров аренды нежилых помещений и транспортных средств**

По состоянию на 01.10.2016 года действуют 45 договоров аренды, из них 44 договора аренды помещений и один договор аренды транспортных средств. За период с 01.10.2015г. по 01.10.2016г. расторгнуто 5 договоров и вновь заключено 5 договоров, поэтому по сравнению с прошлым годом количество действующих договоров не изменилось.

Согласно п.1.5 *Положения о порядке передачи муниципального имущества муниципального образования Куйтунский район в аренду*, утвержденного решением Думы от 09.07.2015г № 338-п, муниципальное имущество передается в аренду (субаренду) по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения договора аренды (субаренды) указанного имущества, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ. Ст.17.1 Федерального закона от 26.07.2006г №135-ФЗ «О защите конкуренции» установлен перечень случаев заключения договоров аренды и иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества без проведения конкурсов и аукционов на право заключения таких договоров.

На праве аренды находятся 44 объекта (помещения) общей площадью 2757,3 кв.м. и три единицы транспортных средств. В 2016 году по результатам торгов передано в аренду три помещения ИП Якуба А. А. с ежемесячным платежом 2тыс. руб., Магомадовой Т. А. с ежемесячным платежом 1,2тыс. руб. и ООО ЧОП «Ангара» с ежемесячным платежом 5,6тыс. руб., одно помещение передано без проведения торгов для осуществления деятельности адвоката (п.5 ст. 17.1 ФЗ № 135-ФЗ). На момент проведения настоящего мероприятия заключен договор от 26.08.2016г. с редакцией газеты «Отчий край», однако договор не представлен к проверке в связи с тем, что он находится на государственной регистрации. Все помещения расположены по ул. К. Маркса, 17.

Контрольно-счетной палатой проведены проверки процедуры проведения открытых аукционов на право заключения договора аренды нежилых помещений. Всего на сайте torgi.gov.ru размещены извещения о проведении торгов на право заключения договоров аренды на 14помещений. Фактически по результатам открытых аукционов заключено четыре договора на четыре помещения.

Установлено, что проводимые процедуры **соответствуют Правилам** **ФАС РФ.**

В соответствии с пунктами 103, 104 *Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды*, *договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления,* утвержденных приказом ФАС России от 10.02.2010г № 67, извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте торгов не менее чем за двадцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе. Фактически установленные сроки соблюдались.

Извещение о проведении аукциона также может быть дополнительно опубликовано в любых средствах массовой информации, а также размещено в любых электронных средствах массовой информации, однако, таким правом КУМИ не воспользовался.

Начальный (минимальный) размер арендной платы за пользование муниципальным имуществом определяется в соответствии с Федеральным законом от 29.06.1998г № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Итоговый размер арендной платы при заключении договора аренды по результатам аукциона определяется путем повышения начальной цены договора на величину повышения (шаг аукциона).

**По результатам открытых аукционов все договоры аренды заключены с единственным участником аукциона по начальной (минимальной) цене.**

В результате проверки установлено, что размер арендной платы по всем договорам аренды установлен на основании Отчетов ООО «Центр экспертизы и управления собственностью» об определении стартового размера арендной платы от использования объектов недвижимости.

**3.2. Проверка соблюдения норм действующего законодательства при предоставлении в аренду земельных участков.**

Основной правовой базой в сфере земельных правоотношений на территории Российской Федерации в настоящее время являются Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, Федеральный Закон от 25.10.2001г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137- ФЗ).

В соответствии с п.1 ст.65 Земельного кодекса РФ использование земли в РФ является платной. Формами платы за пользование земли является земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

До 1 марта 2015года распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществлялось органами местного самоуправления муниципальных районов. Согласно ст.3.3 Федерального закона №137-ФЗ в новой редакции, распоряжение земельными участками, государственная собственность на которую не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления поселения в отношении земельных участков, расположенных на территории поселения, при наличии утвержденных правил землепользования и застройки поселения. Полномочия по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, прекращаются у органа местного самоуправления муниципального района и возникают у органа местного самоуправления поселения с даты утверждения правил землепользования и застройки поселения.

Руководствуясь ст.34 Федерального закона № 171-ФЗ от 23.06.2014 года, МКУ КУМИ продолжает осуществлять полномочия по распоряжению земельными участками по принятым заявлениям, поступившим в Комитет до изменений в законодательстве.

Решением Думы от 31.08.2010г. № 59 утверждено Положение о порядке распоряжения земельными участками и прохождения документов при предоставлении земельных участков на территории МО Куйтунский район (далее по тексту – Положение). Указанным Положением определено, что специальным уполномоченным органом по распоряжению земельными участками является МУ «КУМИ по Куйтунскому району».

Гражданам и юридическим лицам предоставление земельных участков в аренду, собственность, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование осуществляется на основании постановления администрации МО Куйтунский район.

Предоставление земельных участков в аренду осуществляется по договору аренды, согласно которому взимается арендная плата.

За истекший период 2016года КУМИ заключено 14 договоров аренды земельных участков. По информации КУМИ в поселениях заключено 180 договоров аренды земельных участков, в том числе 60 договоров в городском поселении.

Пунктом 5 раздела 3 Положения установлен двухнедельный срок заключения договоров аренды после принятия постановления администрации о предоставлении земельного участка. В действительности данная норма соблюдается не всегда. Так, на основании заявления Шарова С. А. постановление о предоставлении ему земельного участка издано **05.12.2013г**., а договор заключен только **11.01.2016г.,** по пяти договорам с Нергючевым Г. В. постановления изданы **16.11.2015г.**, а договоры аренды заключены **11.01.2016г**. Остальные проверенные договоры заключены в день издания постановления. **Следует отметить, что этим же пунктом 5 Положения определено, что незаключенный в установленный срок договор влечет отмену постановления о предоставлении земельного участка.**

При сплошной проверке заключенных КУМИ договоров за истекший период 2016 года установлено, что три договора, заключенные на срок более года, отсутствуют (по пояснению специалиста, договора были отданы арендаторам для государственной регистрации, но не возвращены в КУМИ); в двух договорах отсутствуют подписи арендатора; в восьми договорах (из 14) отсутствует отметка о государственной регистрации прав недвижимости. Аналогичное замечание отмечено в акте от 10.11.2011г. № 27, в акте от 12.11.2012 № 05/18, в акте от 30.10.2015г № 45.

П. 7.1. Положения установлено, что порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливаются органами государственной власти субъектов РФ. Необходимо отметить, что, постановлением Правительства Иркутской области от 01.12.2015г. № 601-ПП утверждено Положение о порядке **определения размера** арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена». А порядок, условия и сроки внесения арендной платы устанавливаются договором аренды и являются его существенными условиями.

Согласно вышеуказанного Постановления Правительства Иркутской области № 601-ПП арендная плата в год за использование земельного участка устанавливается в размере земельного налога за соответствующий земельный участок либо в ином размере в соответствии с п.5,6 настоящего положения и определяется в договоре аренды земельного участка с учетом уровня инфляции (максимального значения уровня инфляции), установленного федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, по состоянию на 1 января очередного года, начиная с года, следующего за годом, в котором утвержден результат определения кадастровой стоимости земельного участка.

Согласно ст. 394 Налогового кодекса ставки земельного налога не могут превышать:

1) 0,3 процента в отношении земельных участков:

отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства;

занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства;

приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства;

ограниченных в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, предоставленных для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд;

2) 1,5 процента в отношении прочих земельных участков.

Уровень инфляции установлен Федеральным Законом от 14.12.2015 № 359-ФЗ «О федеральном бюджете на 2016год» и составляет в 2016 году 6,4%.

Земельные участки в 2016г. (как и в 2015году) предоставлялись без проведения конкурсных процедур.

При сплошной проверке договоров аренды земельных участков и расчетов арендной платы установлено, что во всех расчетах, являющихся Приложением к договорам аренды земли, установлена следующая формула расчета:

*Ап= S х А х Пк х К,*

*где Ап – арендная плата за земельный участок,*

*S – площадь земельного участка, кв. м.,*

*А – кадастровая стоимость 1 кв.м., установленная постановлением правительства Иркутской области №239-пп от 05.05.2014г. в отношении земель в составе населенных пунктов и постановлением Правительства Иркутской области от 16.01.2012г. № 10-пп в отношении земель сельхозназначения.*

*Пк – процент кадастровой стоимости, который определяется на основании* постановления Правительства Иркутской области от 01.12.2015г. № 601-ПП

**Следует заметить, что в двух договорах имеется ссылка на постановление № 213-ПА, которое утратило свою силу с 19.12.2015г. в связи с изданием нового постановления № 601-ПП.**

*К – коэффициент инфляции – 1,064, согласно Федерального Закона от 14.12.2015г № 359-ФЗ «О федеральном бюджете на 2016год».*

Фактически при начислении арендной платы за земельные участки установлено:

- ставки земельного налога в объеме 0,3% применяется в отношении земельных участков,

отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения, занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса, для личного подсобного хозяйства.

**-** ставки земельного налога в объеме 1,5 процента применяется в отношении прочих земельных участков.

Коэффициент инфляции в объеме 1,064 применяется в отношении всех земельных участков.

На основании ст.62 Бюджетного кодекса РФ доходы от аренды земельных участков распределяются в следующем порядке:

В бюджеты муниципальных районов до разграничения государственной собственности на землю поступают:

доходы от передачи в аренду земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских поселений, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков - по нормативу 50 процентов;

доходы от передачи в аренду земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах сельских поселений и межселенных территорий муниципальных районов, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков - по нормативу 100 процентов.

**3.3. Порядок заключения договоров купли-продажи земельных участков.**

П.2 раздела 3 Положения о порядке распоряжения земельными участками и прохождения документов при предоставлении земельных участков на территории МО Куйтунский район определено, что предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату по договору купли-продажи. Размер цены выкупа земельного участка устанавливается в соответствии с действующим законодательством.

Цена земельных участков в 2016 году определялась в соответствии с Постановлением Правительства Иркутской области от 5 мая 2015г N 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 (далее - постановление № 202-ПП). Данным постановлением определено, что продажа земельных участков осуществляется по цене в размере 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка гражданам:

1) являющимся собственниками расположенных на земельных участках индивидуальных жилых домов, гаражей.

Продажа земельных участков осуществляется по цене в размере 7,5% от кадастровой стоимости земельного участка лицам, не указанным в п.1 и являющимся собственниками зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках.

До принятия постановления № 202-ПП действовало постановление № 482-пп. **Однако, в одном договоре купли-продажи, заключенному после вступления в силу Постановления № 202-ПП, основанием для определения процента кадастровой стоимости земли указано Постановление 482-ПП.**

# Кадастровая стоимость земельных участков определяется Постановлением правительства Иркутской области от 5 мая 2014 г. N 239-ПП "О внесении изменений в постановление Правительства Иркутской области от 15 ноября 2013 года N 517-пп".

Таким образом, расчет стоимости земельного участка производится по формуле: Q=SхПхК, где Q- сумма купли-продажи земли;

S - площадь земельного участка;

П – кадастровая стоимость земли, установленная постановлениями Правительства Иркутской области от 05.05.2014г. № 239-пп.

К - установлен Постановлением Правительства Иркутской области № 202-пп.

При проверке нарушений при установлении цены земельного участка не установлено.

Согласно реестру договоров по состоянию на 10.10.2016г. КУМИ заключено 2 договора купли-продажи земельных участков на общую сумму 1,9тыс. руб. Оба договора заключены с физическими лицами, один из которых для размещения объектов жилой застройки, а другой для ведения личного подсобного хозяйства. Площадь проданных земельных участков составляет 2346кв.м. Оплата по договорам произведена в полном объеме. Городским поселением заключено 148 договоров купли-продажи земельных участков, оплата поступает по нормативу 50% - в бюджет района и 50% в бюджет поселения. За девять месяцев 2016года от продажи участков городским поселением поступило в бюджет района 1050,9тыс. руб. От продажи земельных участков сельскими поселениями поступило в районный бюджет 178тыс. руб. (зачисление – 100%).

С 1 января 2015 года на основании ст.62 Бюджетного кодекса РФ доходы от продажи земельных участков распределяются в следующем порядке:

В бюджеты муниципальных районов до разграничения государственной собственности на землю поступают:

доходы от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах сельских поселений и межселенных территорий муниципальных районов, - по нормативу 100 процентов;

доходы от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских поселений, - по нормативу 50 процентов.

При проверке порядка заключения договоров продажи земельных участков установлено следующее.

Предоставление земельных участков в собственность осуществляется на основании постановления администрации МО Куйтунский район. Постановления содержат ному об обеспечении государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок покупателем.

Согласно п.3 ст.13 ФЗ-122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997г. государственная регистрация прав проводится в течение десяти рабочих дней со дня приема заявления и документов, необходимых для государственной регистрации, если иные сроки не установлены федеральным законом.

Фактически покупателями земельных участков сроки государственной регистрации не соблюдались. На момент проведения настоящего мероприятия из 2 договоров один договор от 05.10.2016г. имел отметку о государственной регистрации права.

**4. Анализ поступления доходов от использования объектов муниципального имущества и средств от продажи.**

Согласно п.3 статьи 41 Бюджетного кодекса РФ к неналоговым доходам бюджетов относятся доходы от использования имущества, находящегося в муниципальной собственности.

В силу статьи 62 Бюджетного кодекса РФ неналоговые доходы местных бюджетов формируются за счет доходов от использования имущества, находящегося в муниципальной собственности.

В соответствии с п. 1 статьи 40 Бюджетного кодекса РФ доходы от поступлений, являющихся источниками формирования бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, зачисляются на счета органов Федерального казначейства для их распределения этими органами в соответствии с нормативами, установленными Бюджетным кодексом РФ, законом (решением) о бюджете и иными законами субъектов Российской Федерации и муниципальными правовыми актами, принятыми в соответствии с положениями Бюджетного кодекса РФ, между федеральным бюджетом, бюджетами субъектов Российской Федерации, местными бюджетами.

Порядок исчисления, размеры, сроки и (или) условия уплаты арендной платы за пользование муниципальным имуществом определены Положением № 338-п и договорами аренды.

Анализ поступления доходов от использования объектов муниципального имущества и средств от продажи представлен в таблице (в тыс. руб.):

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование**  **доходов** | **2015 год** | | | | | | **2016 год** | | | | |
| **План**  **на**  **год** | **План на**  **9 мес.** | **Факт**  **за год** | **Факт**  **за 9 мес** | **% к**  **годовому плану** | **% к**  **плану**  **9 мес.** | **План на год** | **План на 9 мес.** | **Факт 9 месяцев** | **% исполнения к году** | **% к плану 9 мес.** |
| Арендная плата и поступления от продажи права на заключение договоров аренды земельных участков от с/п | 4258 | 4144 | 4185 | 3937 | 69,5 | 95 | 4270 | 2948 | 2191,1 | 51,3 | 74,3 |
| Арендная плата и поступления от продажи права на заключение договоров аренды земельных участков от г/п | 1410 | - | 1249 | - | - | - | 1112 | 852 | 854,9 | 76,9 | 100,3 |
| Поступления от использования имущества (аренда помещений и транспорта) | 1789 | 1310 | 1830 | 1399 | 78,2 | 106,8 | 1903 | 1414 | 1320,6 | 69,4 | 93,4 |
| Доходы от компенсации затрат бюджета | 675 | 405 | 514 | 168 | 24,9 | 41,5 | 258,3 | 180 | 277,7 | 107,5 | 154,3 |
| Доходы от реализации имущества (в части реализации основн. средств) | 8 | 8 | 8 | 8 | 100 | 100 | 55 | 55 | 49,4 | 89,8 | 89,8 |
| Поступления от продажи земел. Участков с/п | 945 | 1005 | 940 | 1003 | 106,1 | 99,8 | 228 | 190 | 178,0 | 78,1 | 93,7 |
| Поступления от продажи земел. Участков г/п | 88 | - | 98 | - | - | - | 1140 | 1120 | 1050,9 | 92,2 | 93,8 |
| Платежи, взимаемые организациями за выполнение опред. функций (справки) | 12 | 6 | 13 | 8 | 66,7 | 133 | 7 | 7 | 6,3 | 90 | 90 |
| Доходы от перечисления части прибыли МУП | 0,15 | 0,15 | 0,15 | 0,15 | 100 | 100 | - | - | 0,2 | - | - |
| **ИТОГО** | **9185** | **6878** | **8837** | **6523** | **71,0** | **94,8** | **8973,3** | **6766** | **5929,1** | **66,1** | **87,6** |

Как видно из таблицы, бюджетные назначения по поступлению доходов в районный бюджет от использования муниципального имущества за 9 месяцев 2016 года исполнены в размере **5929,1** тыс. руб., или на **87,6 %** (5929,1:6766) и **66,1 %** **к плану года**. В том числе по видам доходов:

**4.1. Доходы от аренды помещений и транспортных средств** поступили в бюджет района в сумме 1320,6 тыс. руб., или 93,4% к плану 9 месяцев (1320,6:1414) и 69,4% к плану года. По сравнению с тем же периодом прошлого года доходы уменьшились на 78,4 тыс.руб., или на 5,6%. По данным главной книги начислено арендной платы за 9 месяцев 2016 года - 1391,9 тыс.руб. (для сравнения: 9 месяцев 2015года – 1562тыс. руб.).

По состоянию на 01.01.2016г. недоимка по арендной плате составляла 301,6 тыс. руб., по состоянию на 01.10.2016г. недоимка возросла на 33% и составила 400,8 тыс.руб. Наибольшую задолженность (326,2тыс. руб., 81% от общей) перед бюджетом имеют следующие арендаторы:

ИП Пушкарева Н. В. – 27,1тыс. руб. за период с июля по сентябрь 2016года, погашена в октябре 2016г.

ИП Жилинская О.В. – 97,8 тыс. руб., в конце 2015 года был подан иск на расторжение договора и погашение задолженности. Согласно данных, предоставленных КУМИ, начисление по договору с Жилинской О. В. произведено за 1 и 2 квартал 2016г., с 3 квартала арендная плата не начисляется.

ИП Абдурахманова Ю.В. – 39,9тыс. руб., имеется решение суда о расторжении договора.

ИП Галыга Н.В. - 29 тыс. руб., договор расторгнут с 01.04.2015г., имеется решение суда о взыскании задолженности.

Кушнарева В. В. - 12,8 тыс. руб., договор расторгнут в 2015 году.

ИП Филиппова Е. В. – 26,6тыс. руб., в 2015 году договор расторгнут и подан иск в суд на востребование задолженности, однако в 2016году задолженность не погашалась. ИП Филиппова находится в процедуре банкротства.

Галыга А.А. – 56,7тыс. руб., договор расторгнут в 2015году. Взыскание данной задолженности производится через Службу судебных приставов. На 01.01.2016г. задолженность за Галыга А. А. составляла 60,2тыс. руб., в июле погашено 3,5тыс. руб., на сегодняшний день задолженность составляет 56,7тыс. руб.

ИП Барташук Н. Н. – 36,3тыс. руб., задолженность сложилась за полугодие. По пояснению специалиста по данной задолженности ведется претензионная работа.

Взыскание задолженности через Службу судебных приставов производится по следующим лицам: Жилинская О.В., Абдурахманова Ю.В., Галыга Н.В., Филиппова Е. В., Галыга А.А.

В соответствии с п.4.4 *Положения о порядке передачи муниципального имущества в аренду, утвержденным постановлением администрации*  от 09.07.2015г №338-п, за несвоевременную оплату аренды объекта Арендодатель взыскивает с Арендатора неустойку. Начисление пени за просрочку платежей за пользование объектами муниципального имущества производится в размере 0,7% с просроченной суммы арендной платы за каждый день просрочки, за неисполнение или ненадлежащее исполнение арендатором других условий договора – 5% от суммы арендной платы за месяц.

В соответствии со *ст.330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. В соответствии со ст.332 ГК РФ Кредитор вправе требовать уплаты неустойки, определенной законом (законной неустойки), независимо от того, предусмотрена ли обязанность ее уплаты соглашением сторон.*

Комитетом каждому арендатору в случае просрочки платежей более 3-х месяцев направляется требование о погашение задолженности арендной платы, пени. На основании уведомлений, направленных КУМИ Арендаторам имущества, ими оплачена сложившаяся задолженность по арендной плате за истекший период 2016 года в сумме 213,1 тыс. руб., в том числе ИП Мурашова – 150 тыс. руб., ИП Барташук – 36тыс. руб., ИП Пушкарева – 27,1 тыс. руб. На злостных неплательщиков направляется иск в арбитражный суд на востребование задолженности арендной платы и пеней. В результате проведения этой работы, согласно решению суда, в июле 2016г. погашено задолженности Галыга А. А. в сумме 3,5тыс. руб. (из 60,2тыс. руб.).

При выборочной проверке установлено, что начисление пени за просрочку платежей за пользование объектами муниципального нежилого фонда производится КУМИ в размере, установленном договором аренды. Так, арендатору Барташук Н. Н. за 9 месяцев 2016 года начислено пени 42 тыс.руб., Абдурахмановой Ю.В. – 54,4 тыс.руб., ОАО «Вымпелком» – 7,7 тыс.руб., ООО «Мари» - 73,2 тыс.руб.

По данным главной книги общая сумма начисления пени за истекший период 2016года составила 750,4тыс. руб., оплачено в бюджет района – 81,3тыс. руб., задолженность на 01.10.2016г. – 669,1тыс. руб.

По состоянию на 01.10.2016г. три помещения не проданы и не сданы в аренду в связи с отсутствием спроса: 68кв.м. по адресу К. Маркса, 3; 76кв.м. по адресу К. Маркса, 3 и помещение № 3 по адресу ул. К. Маркса, 57.

**4.2. Доходы от компенсации затрат бюджета района**

В данный раздел входят доходы от компенсации затрат бюджета муниципального района (возмещение затрат на коммунальные услуги) и платежи за пользование жилыми помещениями.

На момент проведения настоящего экспертно-аналитического мероприятия действует 9 договоров на возмещение затрат. Количество договоров в сравнении с прошлым годом не изменилось, в конце 2015г. расторгнут договор на аренду помещения по ул. К. Маркса, 4 (нотариус), а с января 2016г. заключен договор аренды помещения с ОГБУЗ КРБ по адресу с. Каранцай, ул. Российская, 55 для размещения ФАПа.

Доходы от компенсации затрат государства за 9 месяцев 2016 года поступили в бюджет сумме 277,7 тыс.руб., при плане 258,3 тыс.руб., или 107,5% от годового плана. По сравнению с тем же периодом прошлого года увеличение поступлений составило 109,7 тыс.руб., или на 65%, в том числе за счет частичного погашения кредиторской задолженности Лермонтовским СКЦ в сумме 85,6тыс. руб. Коммунальные услуги поступили в сумме 248,5тыс.руб. (за девять месяцев 2015г. – 140тыс. руб.), платежи за пользование жилыми помещениями поступили в сумме 29,2тыс.руб. (за девять месяцев 2015г. – 28тыс. руб.).

Недоимка на 01.10.2016 года составила 66,3 тыс.руб., из них задолженность по коммунальным услугам – 46,1 тыс.руб., задолженность за пользование жилыми помещениями составляет 20,2 тыс.руб.

4.2.1.Платежи за пользование жилыми помещениями

Муниципальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию Куйтунский район.

Социальный наем жилого помещения регулируется гл.8 Жилищного кодекса РФ. По договору социального найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения муниципального жилищного фонда обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем на условиях, установленных ЖК РФ.

Специализированный жилищный фонд – совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам Жилищного кодекса РФ жилых помещений муниципального жилищного фонда, которые разделяются на:

- служебные жилые помещения;

- жилые помещения в общежитиях.

Служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом местного самоуправления, унитарным предприятием, муниципальным учреждением, либо в связи с избранием на выборные должности в органы местного самоуправления, а также сотрудникам правоохранительных органов.

Жилые помещения в общежитиях предназначены только для временного проживания в период работы, службы или учебы граждан. Из этого следует, что по окончании указанной деятельности граждане должны выехать из общежития.

В реестре муниципального имущества муниципального образования Куйтунский район по состоянию на 01.01.2016 года числится 252 жилых помещения муниципального жилищного фонда, предназначенных для социального найма.

Реестр специализированного жилищного фонда состоит из 22 единиц служебных помещений и 27 жилых помещений (комнат для проживания) в общежитиях.

Общая площадь служебного жилья составляет 1270 кв.м.

Общая площадь общежитий составляет 834,4 кв.м. Фактически плата за найм взимается с 17 помещений.

Плата за найм жилого помещения, находящегося в муниципальной собственности МО Куйтунский район, установлена постановлением администрации от 27.02.2009г. № 134. Необходимо отметить, что стоимость от найма жилого помещений не увеличивалась в течение 8 лет и составляет от 1,08 руб. до 1,98 руб. за 1 кв. м. жилья.

Плата за найм жилых помещений, не переданных в безвозмездное пользование, не взимается, что является упущенной выгодой местного бюджета.

Начисление за 9 месяцев 2016 года платы за найм служебного жилья, специализированного жилья составляет 22,7 тыс.руб., фактически поступило в бюджет 13,5 тыс.руб. Задолженность по состоянию на 01.10.2016 года составляет 20,4 тыс.руб.

От граждан, подавших заявления о приватизации жилых помещений поступила плата за найм 7 квартир в сумме 15,7 тыс.руб.

**4.3. Доходы от арендной платы за земельные участки**

**Арендная плата за земельные участки** поступила в районный бюджет в сумме 3046 тыс. руб., или 80% к 9-ти месячным назначениям и 56,6% к плану года. По сравнению с тем же периодом 2015 года снижение поступлений составило 891 тыс. руб., или 22,6%, но при этом наблюдается значительный рост недоимки. Так, по состоянию на 01.10.2015г. недоимка составляла 895тыс. руб., а на 01.10.2016г. – 1510,5тыс. руб., увеличение произошло в 1,7раза. Наиболее значительное увеличение недоимки произошло в Уховском сельском поселении – со 139тыс. руб. на начало года до 342 тыс. руб. на 01.10.2016г., или в 2,5раза; в Усть-Кадинском сельском поселении – с 19тыс. руб. на начало года до 198тыс. руб. на 01.10.2016г., или в 10 раз, в Уянском сельском поселении с 5 тыс. руб. на начало года до 157тыс. руб. на 01.10.2016г., или в 31раз.

По данным реестра арендаторов по состоянию на 01.10.2016 года:

- действующих договоров аренды земли - 695,

- общая площадь арендуемых участков - 26447 га,

- заключено всего договоров аренды земли за 9 месяцев 2016 года – 194 (на 53 договора больше, чем за аналогичный период прошлого года). Полномочия по заключению договоров аренды земельных участков исполняются органами местного самоуправления поселения.

Земельные участки в 2016году предоставлялись арендаторам без проведения конкурсных процедур.

Во всех договорах п.3.2 раздела 3 «Размер и условия внесения арендной платы» определено, что *«арендная плата вносится Арендатором ежеквартально, не позднее 10 числа второго месяца текущего квартала*». Согласно п.5.2 договоров «Ответственность сторон» «*за нарушение срока внесения арендной платы по договору Арендатор выплачивает пени Арендодателю*». Имеются случаи неоплаты по договорам аренды земельных участков за 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 годы. За нарушение срока оплаты 31 Арендатору – должнику предъявлено пени на сумму 21,2тыс. руб., оплатили 9 человек в сумме 0,8тыс. руб. КСП отмечает, что пени выставлены за нарушение сроков оплаты только по договорам, заключенным на аренду земельных участков, расположенных в п. Куйтун. Общий размер задолженности по таким договорам без учета пени составляет 140,1тыс. руб. По пояснению специалиста КУМИ работа по взысканию задолженности начата с августа 2016года, когда арендаторам-должникам направлены уведомления о необходимости оплаты аренды и квитанции на уплату пеней. В предыдущие годы ни одному Арендатору пени не предъявлялись. Пени начислены специалистом КУМИ в программе САУМИ, **но не отражены в регистрах бюджетного учета.**

Следует отметить, что Положением о порядке распоряжения земельными участками определено, что контроль за поступлением арендной платы и ведение претензионно-исковой работы по взысканию задолженности по арендной плате за пользование земельными участками, контроль за соблюдением условий договоров аренды осуществляет МКУ КУМИ. Также пунктом 3.24 Устава КУМИ определено, что Комитет осуществляет функции администратора доходов районного бюджета.

**Исходя из норм, определенных статьей 160.1 БК РФ, Администратор доходов бюджета обладает следующими бюджетными полномочиями:**

**осуществляет начисление, учет и контроль за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью осуществления платежей в бюджет, пеней и штрафов по ним. Настоящим экспертно-аналитическим мероприятием установлено, что контроль за поступлением арендной платы за земельные участки, соблюдением условий договоров, администратором данного вида дохода осуществлялся не в полной мере, о чем свидетельствует значительный рост недоимки и наличие задолженности по арендной плате с 2011года.**

**4.4. Доходы от продажи земельных участков**

Доходы от продажи земельных участков поступили в бюджет района в сумме 1228,9 тыс.руб., или 93,8% к плану 9 месяцев (1228,9:1310) и 89,8% к плану года (1368). По сравнению с тем же периодом прошлого года (1003 тыс.руб.) доходы увеличились на 225,9 тыс.руб., или на 22%.

**4. 5. Выполнение прогнозного плана приватизации в 2016г.**

Комитет по управлению муниципальным имуществом является уполномоченным органом муниципального образования Куйтунский район в сфере приватизации муниципального имущества.

Правовые основы приватизации объектов муниципальной собственности определены Федеральным законом от 21 декабря 2001 года №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Уставом муниципального образования Куйтунский район, Положением о порядке и условиях приватизации муниципального имущества муниципального образования Куйтунский район, утвержденным решением районной Думы от 16.04. 2013 года №293.

Решением Думы МО Куйтунский район от 24.11.2015г. № 70 утвержден прогнозный план приватизации муниципального имущества на 2016 год. В прогнозный план включены две единицы транспортного средства – автомобили ЗИЛ 554 и ЗИЛ 130 с предполагаемой продажной стоимостью 20 тыс. руб. и 35 тыс. руб. соответственно. Предполагаемый срок продажи I, II квартал 2016г. В декабре 2015 года в прогнозный план приватизации внесены изменения, в результате которых в план включен имущественный комплекс «Муниципального унитарного предприятия «Куйтунская центральная районная аптека» с предполагаемой продажной стоимостью 4200,1 тыс. руб. (по оценке ООО «Бизнес-Эксперт»). Ожидаемую сумму в размере 4200,1 тыс. руб. планировалось выделить для удовлетворения требований кредиторов ликвидируемого муниципального унитарного предприятия «Куйтунская центральная районная аптека». Таким образом, первоначально поступления средств от приватизации муниципального имущества в бюджет муниципального образования Куйтунский район в 2016 году ожидались в размере **4255,1 тыс. руб.** (20+35+4200,1). Предполагаемые сроки продаж на указанное имущество определены на 1,2 квартал 2016 года.

В апреле 2016 года в прогнозный план приватизации муниципального имущества МО Куйтунский район на 2016 год внесены изменения и дополнения, в результате которых из плана исключен имущественный комплекс «Муниципального унитарного предприятия «Куйтунская центральная районная аптека» и включены два объекта муниципальной собственности: 1-этажное нежилое здание, общей площадью 413,8 кв.м., р.п. Куйтун, ул. Карла Маркса, д. 3 с предполагаемой продажной стоимостью 6272 тыс. руб. и 1-этажное помещение, общей площадью 225,1 кв. м., р.п. Куйтун, ул. Карла Маркса, д.57 пом.3 с предполагаемой продажной стоимостью 2464 тыс. руб. Предполагаемые сроки продаж на указанное имущество определены 2,3,4 квартал 2016 года. 30 августа 2016г. исключен из прогнозного плана приватизации автомобиль стоимостью 20 тыс. руб.

Таким образом, на 01.10.2016г. поступление средств от приватизации муниципального имущества в бюджет муниципального образования Куйтунский район в 2016 году ожидалось в размере **8771 тыс. руб.**

Следует отметить, что при формировании доходов от реализации имущества, находящегося в муниципальной собственности, поступления средств от приватизации вышеуказанного муниципального имущества в сумме 8736 тыс. рублей (8771-35учтенных) не были учтены в составе прогнозируемых доходов бюджета, **что является нарушением ст.32 Бюджетного кодекса РФ.**

Фактически за исследуемый период 2016 года поступили доходы по результатам торгов в сумме 49,4 тыс. руб., в т.ч. от продажи ЗИЛ 130 - 38,5 тыс. руб. и задаток 10,9 тыс. руб. Таким образом, на продажу было выставлено три объекта муниципальной собственности (одно транспортное средство, одно помещение по ул. К. Маркса, 57-3 и одно здание по ул. К. Маркса, 3), а продан только один автомобиль.

**4.6. Доходы от поступления части прибыли,** остающейся после уплаты налогов и иных обязательных платежей **МУП** в бюджет в анализируемом периоде 2016г. поступили в сумме 0,25 тыс. руб. Данный доход получен от МУП «Типография» по результатам работы за 2015год.

В 2016 году в районе действовало одно муниципальное унитарное предприятие - МУП Типография. По предложению администрации района принято решение Думы от 29.09.2015 года № 60 о ликвидации МУП КЦРА. На сайте torgi.gov.ru Аптекой 25.04.2016г. размещено извещение о проведении торгов по продаже имущества движимого и недвижимого – имущественного комплекса МУП КЦРА. Начальная цена продажи объявлена в размере 5 млн. рублей. Условием конкурса определено, что покупатель обязан сохранить профиль деятельности предприятия и использовать приобретенное имущество в течение двадцати лет только для целей, указанных в конкурсной документации, размер задатка установлен в сумме 1млн. рублей. К моменту окончания срока подачи заявок (20.05.2016) ни одна заявка на участие в конкурсе не подана и конкурс признан несостоявшимся (протокол ликвидационной комиссии № 1/К от 23.05.2016). На момент проведения настоящего экспертно-аналитического мероприятия имущественный комплекс так и не продан.

30 августа 2016года районная Дума согласовала предложение Администрации МО Куйтунский район о ликвидации МУП «Типография». Согласно экономического обоснования ликвидации МУП «Типография», представленного экономическим управлением администрации, имущество предприятия в дальнейшем планируется передать в аренду индивидуальному предпринимателю, который продолжит оказывать услуги (выпуск печатной продукции и т. д.) физическим и юридическим лицам.

**5. Планирование**

По сравнению с первоначальной редакцией бюджета (7598тыс.руб.) сумма планируемых доходов в последней редакции, используемой при проведении настоящего мероприятия, увеличилась на 1375 тыс.руб., или на 18% за счет включения в прогнозируемые доходы поступления от продажи земельных участков. Первоначальной редакцией решения Думы о бюджете района на 2016г. поступление дохода от продажи земельных участков не планировалось. Остальные прогнозируемые показатели по доходам от использования имущества за девять месяцев 2016г. не менялись. Вместе с тем, необходимо отметить, что, например, такой вид дохода, как доходы от компенсации затрат бюджета района за девять месяцев перевыполнен на 7,5%, доход от реализации основных средств выполнен на 90%, от продажи земельных участков – на 90%.

**ВЫВОДЫ:**

1. Управление, владение, пользование и распоряжение муниципальным имуществом за проверяемый период осуществлялось МКУ «КУМИ по Куйтунскому району» в соответствии с утвержденными порядками и положениями.

Имеются отдельные недоработки по ведению Реестров, не все объекты имеют полную информацию, что свидетельствует о несоблюдении Приказа Минэкономразвития РФ от 30.08.2011г № 424. Так, в реестр нежилого фонда о вновь принятых объектах включены сведения только об их протяженности, остальная информация отсутствует.

2. Доходы от использования муниципальной собственности за 9 месяцев 2016 года составили 5929,1 тыс. рублей, или 87,6% к уточненному плану и 66% к плану года. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года доходы от использования имущества снизились на 593,9тыс. руб., или на 9%.

Задолженность по платежам по состоянию на 01.10.2016 года составляет 1998 тыс.руб. (на 01.10.2015г. составляла 1539,4тыс. руб.), в том числе:

- аренда помещений и транспортных средств - 400,8 тыс.руб. Размер задолженности бывших арендаторов помещений, с которой работает Служба судебных приставов, в 2016году составляет 266,3 тыс. руб., что составляет 66% от общей задолженности (266,3/400,8). В 2016г. взыскано приставами лишь 3,5тыс. руб.;

- плата за нам жилья - 20,4 тыс.руб.;

- аренда земельных участков – 1510,5 тыс.руб.;

- компенсация затрат государства – 66,3 тыс.руб.

За нарушение срока внесения арендной платы КУМИ начисляет пени по договорам аренды нежилых помещений. Имеется значительная заложенность по пени на 01.10.2016г. в размере 669,1тыс. руб. По данным главной книги общая сумма начисления пени по договорам аренды недвижимого имущества за истекший период 2016года составила 750,4тыс. руб., оплачено в бюджет района – 81,3тыс. руб., задолженность на 01.10.2016г. – 669,1тыс. руб. Пени по договорам аренды земельных участков в бухгалтерском учете не отражены.

За истекший период 2016года значительно возросла недоимка по арендной плате за земельные участки: в сравнении с аналогичным периодом прошлого года рост недоимки составил 70%. Контроль за поступлением арендной платы за земельные участки, соблюдением условий договоров, администратором данного вида дохода осуществлялся не в полной мере, о чем свидетельствует значительный рост недоимкии наличие задолженности с 2011года.

3. В двух договорах аренды земельных участков основанием для определения кадастровой стоимости прописано постановление № 213-ПА, которое утратило свою силу с 19.12.2015г. в связи с изданием нового постановления № 601-ПП. Аналогичное замечание имеется к договору купли-продажи земельных участков, по тексту которого основанием для определения процента кадастровой стоимости земли указано Постановление 482-ПП, утратившее свою силу в связи с принятием Постановления № 202-ПП 15 мая 2015года.

4. Пунктом 5 раздела 3 Положения установлен двухнедельный срок заключения договоров аренды после принятия постановления администрации о предоставлении земельного участка. В действительности данная норма соблюдается не всегда. Так, на основании заявления Шарова С. А. постановление о предоставлении ему земельного участка издано 05.12.2013г., а договор заключен только 11.01.2016г., по пяти договорам с Нергючевым Г. В. постановления изданы 16.11.2015г., а договоры аренды заключены 11.01.2016г. Следует отметить, что этим же пунктом 5 Положения определено, что незаключенный в установленный срок договор влечет отмену постановления о предоставлении земельного участка.

5. В нормативно-правовых документах КУМИ установлены нормы, противоречащие друг другу, что требует корректировки. Так, пунктом 6.4.14 устава КУМИ определено, что по вопросам формирования, управления, распоряжения и др. вопросам, отнесенным к компетенции КУМИ, издаются распоряжения Комитета. А Положением о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом, утвержденным решением Думы от 25.09.2012г. № 223 (с изменениями от 27.10.2015 № 63) определено, что решения о передаче имущества принимаются в форме постановления. Фактически Комитетом за проверяемый период издавались распоряжения.

РЕКОМЕНДАЦИИ КУМИ:

- Усилить контроль за поступлением арендной платы за земельные участки, соблюдением условий договоров, а также работу по взысканию задолженности по платежам за использование муниципального имущества.

Аудитор КСП Председатель МКУ КУМИ

С. В. Герасименко \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.В.Натальченко \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Начальник отдела учета и отчетности

администрации МО Куйтунский район

Е.П.Зверева \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_