**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ КУЙТУНСКИЙ РАЙОН**

**Заключение № 27 по результатам**

**проверки соблюдения установленного Порядка управления и**

**распоряжения имуществом, находящегося в муниципальной собственности за истекший период 2017 года**

п.Куйтун 15 ноября 2017 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 2017 год.

**Предмет мероприятия:** Порядок управления и распоряжения имуществом, находящегося в муниципальной собственности, нормативные правовые акты и иные распорядительные документы, обосновывающие операции с муниципальным имуществом, договоры в отношении муниципального имущества.

**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 2017 г.

**Сроки проведения мероприятия**: с 24 октября 2017г. по 20 ноября 2017г.

**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, от 26.12.2016).

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. 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»).

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

10. 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.

11. Постановление Правительства Иркутской области от 5 мая 2015 г. 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".

12. Постановление 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".

13. Постановление администрации МО Куйтунский район от 02.05.2017г. № 145-п «Об утверждении Положения о порядке определения цены земельных участков, находящихся в муниципальной собственности МО Куйтунский район, при заключении договоров купли-продажи указанных земельных участков без проведения торгов».

14. Постановление Правительства Иркутской области от 16 января 2012 г. N 10-ПП

"О результатах определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения, за исключением земель, используемых для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства, на территории Иркутской области" (утратит свою силу с 01.01.2018года).

**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.

Инвентаризация муниципального имущества проведена КУМИ в 2016году. Согласно положений учетной политики Администрации МО Куйтунский район, инвентаризация основных фондов проводится один раз в три года.

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 01.01.2017г. содержит сведения о 310 объектах балансовой стоимостью 543664,6тыс. руб. В 2016года право собственности зарегистрировано на 244 объекта, за 9 месяцев право зарегистрировано на 3 объекта. В течение анализируемого периода (9 месяцев 2017года) в реестр муниципального имущества включено 4 объекта (здание прачечной п. Куйтун, ул. Нахимова, нежилое здание влево от дороги Куйтун-Барлук-Мингатуй, хоккейный корт ЦО «Возрождение» и ограждение детского сада «Росинка» с. Кундуй») и исключено 4 объекта по причине продажи (здание аптеки в с. Барлук, здание аптеки, здание водонапорной баши и гаража в п. Куйтун по ул.Ленина, 33).

**Реестр жилого фонда** по МО Куйтунский район -  **социальное жилье** по состоянию на 01.01.2017г. содержит сведения о **199** единице с балансовой стоимостью 35121,9 тыс. руб.

В течение анализируемого периода в графе реестра «примечание» сделаны отметки об исключении из реестра жилого фонда 49 единиц. В том числе:

1. Постановлением администрации МО Куйтунский район от 29.09.17г № 462-п «О передаче муниципального имущества, находящегося в муниципальной собственности МО Куйтунский район, подлежащего передаче в муниципальную собственность Куйтунскому муниципальному образованию» списана с баланса МКУ КУМИ и исключена из реестра 41 квартира.

2. По заявлению граждан приватизировано в течение исследуемого периода 8 единиц жилого фонда.

В течение проверяемого периода в реестр жилого фонда новые объекты не включались.

**В муниципальном образовании имеется 19 единиц специализированного жилого фонда, из**  них 19 единиц служебногожилья (из них одна квартира находится в оперативном управлении МКОУ ЦО «Возрождение»), общая площадь которых составляет 1057,65 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 24 помещениях проживает 21 жилец (некоторые жильцы занимают по две комнаты).

**Раздел 2. Реестр движимого имущества состоит из реестра транспортных средств** МО Куйтунский район, который содержит сведения о 80 транспортных единицах с балансовой стоимостью 47825,6 тыс. руб., в т.ч.:

- на балансе Администрации МО Куйтунский район числятся 12 транспортных единиц с балансовой стоимостью 5270тыс. руб.

- на балансе МКУ КУМИ - 5 единиц с бал. стоимостью 2008,3 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 5488,5тыс. руб.

- на балансе Управления образования - 47единиц с бал. стоимостью 33512 тыс. руб.

Из 80 ед. транспортных средств, числящихся в реестре, 1 единица – в аренде у ИП Герман Ю. З., 3 единицы списаны по причине износа (один автобус в Управлении Образования и 2 единицы в Администрации), 2 единицы находятся в безвозмездном пользовании (один автобус в спортивно-техническом клубе, трактор - в Иркутском сельском поселении), 74 единицы транспортных средств находятся в оперативном управлении муниципальных учреждений.

**Раздел 3. Реестр муниципальных предприятий и учреждений** по Куйтунскому району в сравнении с прошлым годом сократился на одно муниципальное учреждение (на 01.09.2016г. закрыта Наратайская ООШ, в которой обучалось 6 учеников.) и по состоянию на 01.10.2017г. содержит сведения о:

- 2 муниципальных унитарных предприятиях (оба предприятия в стадии ликвидации),

- 52 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 01.01.2017г. числится 6 автодорог протяженностью 176611 метр. 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 01.10.2017г. числится шесть автомобильных дорог, балансовая стоимость каждой дороги – 1руб.

**2. Учет муниципальной казны**

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.

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 30.09.2017г. на сумму 160988,3тыс. руб., в том числе недвижимое имущество на сумму 110737,7тыс. руб., 16 земельных участков под объектами на сумму 47389,4тыс. руб., движимое (оргтехника, автобус, библиотечный фонд) – 2861,2тыс. руб. Фактически оргтехника, библиотечный фонд переданы в пользование, а числится в составе имущества казны по данным бухгалтерского учета.

Актом внешней проверки бюджетной отчетности за 2016 год Администрации МО Куйтунский район от 14.03.2017 № 12 отмечалось, что **в бухгалтерском учете в составе имущества казны в виде отдельных объектов числятся объекты, не соответствующие понятию «Имущество казны». На момент проведения настоящего контрольного мероприятия данное замечание не устранено. Так, на счете 0.108.52.000 «Движимое имущество, составляющее казну» учтены такие наименования объектов, как «замена дымовой трубы», «замена котла котельной», «капитальный ремонт инженерных сетей» - всего на сумму 2115,7 тыс. руб.**

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

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

По состоянию на 01.10.2017 года действуют 27 договоров аренды помещений. один договор аренды транспортных средств. За период с 01.10.2016г. по 01.10.2017г. расторгнуто 11 договоров и вновь заключено 5 договоров, поэтому по сравнению с прошлым годом количество действующих договоров уменьшилось.

Согласно п.1.5 *Положения о порядке передачи муниципального имущества муниципального образования Куйтунский район в аренду*, утвержденного решением Думы от 26.04.2016г № 109, 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 27 объектов (помещений) общей площадью 2733,69 кв.м. За девять месяцев 2017года по результатам торгов перезаключены три договора аренды помещений, и один договор вновь заключен на аренду помещения по адресу ул. К. Маркса, 57, помещение 3 с ИП Мрачковская О. И. с ежемесячным платежом 14тыс. руб. сроком на 5 лет под размещение склада.

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 7 помещений и одно транспортное средство. Фактически по состоянию на 01.11.2017г. по результатам открытых аукционов заключено четыре договора на три помещения и одно транспортное средство, еще по результатам четырех аукционов комиссия приняла решение о заключении договоров с единственным участником торгов.

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.

Согласно ст.3.3 Федерального закона №137-ФЗ в новой редакции, действующей с 01.01.2017г., распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления городского поселения в отношении земельных участков, расположенных на территории такого поселения, ОМСУ муниципального района в отношении земельных участков, расположенных на территории сельских поселений, входящих в состав этого района и земельных участков, расположенных на межселенных территориях муниципального района.

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. Пунктом 5 раздела 3 Положения установлен двухнедельный срок заключения договоров аренды после принятия постановления администрации о предоставлении земельного участка. Все проверенные договоры заключены в день издания постановления. При сплошной проверке заключенных КУМИ договоров за истекший период 2017 года установлено, что шесть договоров, заключенные на срок более года, отсутствуют (по пояснению специалиста, договора были отданы арендаторам для государственной регистрации, но не возвращены в КУМИ).

По данным реестра арендаторов по состоянию на 01.10.2017года:

- действующих договоров аренды земли, заключенных КУМИ - 726, из них долгосрочных – 668. Площадь земельных участков, сданных в аренду, составляет 26158га, из них юридическим лицам – 7795га, физическим лицам – 18363га.,

- за истекший период 2017года КУМИ заключено 45 договоров аренды земельных участков (9 мес. 2016г. – 194), из них 28 договоров для производства сельхозпродукции, 3 - для ведения личного подсобного хозяйства, 2 – для индивидуальной жилой застройки, 3 – для сенокошения, 3 – для размещения магазина, 2 – для ведения КФХ, 1 – для строительства шиномонтажной мастерской, 3 – для производственной деятельности.

В 2016году полномочия по распоряжению земельными участками исполнялись поселениями, т.е. специалисты поселений самостоятельно заключали договора аренды земельных участков, расположенных на территории поселений. В 2017 году указанные полномочия снова переданы на муниципальный уровень, в связи с чем специалистами поселений переданы в КУМИ сведения о 196 заключенных договорах.

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.

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.

КУМИ предоставлены письменные пояснения о претензионно-исковой работе следующего содержания: «*проводилась работа по добровольному взысканию арендной платы. Арендаторам регулярно вручались уведомления и предупреждения о начислении арендной платы и имеющейся задолженности*».

Согласно представленных таких уведомлений по арендаторам, специалистами КУМИ также выставлялись требования об уплате пени за просрочку платежа. Однако, **информации о размерах начисленных пени и уплаченных не представлено.**

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 19.12.2016 № 415-ФЗ «О федеральном бюджете на 2017год и плановый период 2018 и 2019 годов» в размере, не превышающем 4%, а со 02.07.2017г. - 3,8%.

Земельные участки в 2017г. (как и в предыдущие годы) предоставлялись, в основном, без проведения конкурсных процедур. Были проведены торги в форме открытого аукциона по заключению договоров аренды на 4 вновь образованных земельных участка. Все аукционы признаны несостоявшимися и договора заключены с единственным участником торгов.

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

*К – коэффициент инфляции – 1,04, согласно Федерального Закона от 19.12.2016г № 415-ФЗ «О федеральном бюджете на 2017год и плановый период 2018 и 2019годов» в первоначальной редакции.*

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 1,04 применяется в отношении всех земельных участков. **Однако, необходимо отметить, что изменениями, внесенными в Федеральный Закон № 415-ФЗ 1 июля 2017года, коэффициент инфляции снижен до 3,8%, но при расчете арендной платы КУМИ это изменение не учтено.**

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) и постановлением Администрации МО Куйтунский район от 02.05.2017г. № 145-п «Об утверждении Положения о порядке определения цены земельных участков, находящихся в муниципальной собственности МО Куйтунский район, при заключении договоров купли-продажи указанных земельных участков без проведения торгов».. Указанным нормативными актами 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.

# 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 и Постановлением районной администрации № 145-п.

При проверке нарушений при установлении цены земельного участка не установлено.

Согласно реестру договоров по состоянию на 01.10.2017г. КУМИ заключено 15 договоров купли-продажи земельных участков на общую сумму 209,4тыс. руб. Все договоры заключены с физическими лицами, десять из которых для размещения объектов жилой застройки, один - для ведения личного подсобного хозяйства, два – под аптеку, один – под магазин и один для сельскохозяйственного использования. Общая площадь проданных земельных участков составляет 252207кв.м. Оплата по договорам произведена в полном объеме, за исключением одного договора, который заключен 18.09.2017г. Городским поселением заключено 107 договоров купли-продажи земельных участков, оплата поступает по нормативу 50% - в бюджет района и 50% в бюджет поселения. За девять месяцев 2017года от продажи участков городским поселением поступило в бюджет района 391,5тыс. руб. От продажи земельных участков сельскими поселениями поступило в районный бюджет 744,6тыс. руб. (зачисление – 100%).

Согласно 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 15 договоров 10 договоров имеют отметку о государственной регистрации права.

**3.4.Муниципальный земельный контроль**

В соответствии с постановлением Правительства Иркутской области от 12 февраля 2015 года № 45-пп «Об утверждении Положения о порядке осуществления муниципального земельного контроля в Иркутской области" и ч.2 ст.72 Земельного Кодекса РФ постановлением администрации МО Куйтунский район от 05.04.2017г. № 110-п утверждено Положение о порядке осуществления муниципального земельного контроля на территории муниципального образования Куйтунский район (далее – Положение № 110-п).

Положением № 110-п органом, осуществляющим муниципальный земельный контроль от имени администрации муниципального образования Куйтунский район, является МКУ КУМИ. Пунктом 4.2. Положения № 110-п определено, что плановые проверки проводятся уполномоченным органам муниципального земельного контроля в соответствии с ежегодными планами проверок, утверждаемыми руководителем уполномоченного органа муниципального земельного контроля. Ежегодный план проверок утверждается в срок до 31 декабря года, предшествующего году проведения проверок.

В 2017г. проведение проверок не планировалось, поэтому плановые проверки не проводились. Это связано, во-первых, с тем, что специалист по земельному контролю принят на работу в КУМИ с февраля 2017года, Положение о земельном контроле утверждено в апреле 2017года, и, во-вторых, для большинства субъектов малого бизнеса [введены](consultantplus://offline/ref=9AED15F87D1C9986D55BE0ACC671962BC4DD61D019423EC4BFE28196AD4D2A6FAFC5C3A763UB0CD) "надзорные каникулы".

Согласно [ч. 1 ст. 26.1](consultantplus://offline/ref=D01EA56B3EBD5152174DB17BFB77608626DB10A30DB7946676BB54CB2DD72016A4CE934F7E541ED) Федерального закона от 26.12.2008г. N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля", если иное не установлено [частью 2 настоящей статьи](consultantplus://offline/ref=D01EA56B3EBD5152174DB17BFB77608626DB10A30DB7946676BB54CB2DD72016A4CE934F7E541FD), с 1 января 2016 года по 31 декабря 2018 года не проводятся плановые проверки в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, отнесенных в соответствии с положениями [статьи 4](consultantplus://offline/ref=D01EA56B3EBD5152174DB17BFB77608625D310A300BD946676BB54CB2DD72016A4CE934C7C4C01B7501FD) Федерального закона от 24.07.2007г. N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" к субъектам малого предпринимательства, за исключением юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих виды деятельности, перечень которых устанавливается Правительством Российской Федерации в соответствии с [частью 9 статьи 9](consultantplus://offline/ref=D01EA56B3EBD5152174DB17BFB77608625D310A300BD946676BB54CB2DD72016A4CE934C7C4C01BF5016D) настоящего Федерального закона.

При этом следует отметить, что на основании жалоб и заявлений физических лиц проводились внеплановые проверки в рамках осуществления муниципального земельного контроля.

КУМИ представлена КНИГА проверок соблюдения земельного законодательства за 2017 год, исходя из сведений которой, специалистом проведена 21 выездная внеплановая проверка за период с 03.05.2017г. по 10.10.2017г. По результатам указанных проверок выявлены нарушения при использовании трех земельных участков – самовольное занятие земельного участка, использование земельного участка не по целевому назначению, использование земельного участка без прав. Физическим лицам - нарушителям КУМИ вынесены предписания, где определен срок устранения нарушений – до 29.11.2017 и до 30.11.2017года.

**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.

Порядок исчисления, размеры, сроки и (или) условия уплаты арендной платы за пользование муниципальным имуществом определены Положением № 109 и договорами аренды.

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование**  **доходов** | **2016 год** | | | | | | **2017 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 | 3520 | 2948 | 3479,3 | 2191,1 | 62,2 | 74,3 | 3519 | 1925 | 2043,5 | 58,1 | 106,2 |
| Арендная плата и поступления от продажи права на заключение договоров аренды земельных участков от г/п | 1112 | 852 | 1107,9 | 854,9 | 76,9 | 100,3 | 1112 | 815 | 821,6 | 73,9 | 100,8 |
| Поступления от использования имущества (аренда помещений и транспорта) | 1903 | 1414 | 1836,1 | 1320,6 | 69,4 | 93,4 | 1833 | 1290 | 1290,8 | 70,4 | 100 |
| Доходы от компенсации затрат бюджета | 323,3 | 180 | 505,9 | 277,7 | 85,9 | 154,3 | 258 | 186 | 193,4 | 75 | 104 |
| Доходы от реализации имущества (в части реализации основн. средств) | 50 | 55 | 49,4 | 49,4 | 98,8 | 89,8 | 0 | 0 | 0 | - | - |
| Поступления от продажи земел. участков с/п | 188 | 190 | 186,8 | 178,0 | 94,7 | 93,7 | 1038 | 738 | 744,6 | 71,7 | 100,9 |
| Поступления от продажи земел. участков г/посел. | 1140 | 1120 | 1129,1 | 1050,9 | 99 | 93,8 | 338 | 338 | 391,5 | 115,8 | 115,8 |
| Платежи, взимаемые организациями за выполнение опред. функций (справки) | 7 | 7 | 7,5 | 6,3 | 90 | 90 | 1 | 1 | 1,9 | 190 | 190 |
| Доходы от перечисления части прибыли МУП | - | - | - | 0,2 | - | - | 0 | 0 | 0 | - | - |
| **ИТОГО** | **8243,3** | **6766** | **8302** | **5929,1** | **71,9** | **87,6** | **8099** | **5293** | **5487,3** | **67,8** | **103,7** |

Как видно из таблицы, бюджетные назначения по поступлению доходов в районный бюджет от использования муниципального имущества за 9 месяцев 2017 года исполнены в размере **5487,3** **тыс. руб**., или на **67,8%** от годовых назначений (5487,3:8099). Объем поступивших доходов от использования имущества за анализируемый период 2017г. снизился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 441,8тыс. руб., или на 7,5%, причем уменьшения произошли по всем видам доходов. По отношению к плану на 9 месяцев текущего года все виды доходов поступили в размере более 100%.

**4.1. Доходы от аренды помещений и транспортных средств** поступили в бюджет района в сумме 1290,8 тыс. руб., или 70,4% к плану года. По сравнению с тем же периодом прошлого года доходы уменьшились на 29,8 тыс.руб., или на 2,3%. По данным КУМИ начислено арендной платы за 9 месяцев 2017 года - 1351,4 тыс.руб. (для сравнения: 9 месяцев 2015года – 1562тыс. руб.,9 месяцев 2016г. – 1391,9тыс. руб.).

По состоянию на 01.01.2017г. недоимка по арендной плате составляла 277,9 тыс. руб., по состоянию на 01.10.2017г. недоимка возросла на 21% и составила 337,2 тыс.руб. Наибольшую задолженность (326,2тыс. руб., 81% от общей) перед бюджетом имеют следующие арендаторы, с которыми договоры расторгнуты и взыскание задолженности которых производится через Службу судебных приставов:

ИП Жилинская О.В. – 97,8 тыс. руб., в конце 2015 года был подан иск на расторжение договора и погашение задолженности, с 3 квартала 2016года арендная плата не начисляется.

ИП Абдурахманова Ю.В. – 39,3тыс. руб.

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. – 55,7тыс. руб., договор расторгнут в 2015году.

По действующим договорам также имеется недоимка, **самая значительная из которых – недоимка в размере 78,7тыс. руб. по договору с ООО «Отчий край».** Ежемесячный платеж по данному договору, заключенному 26.08.2016г., 6,7тыс. руб. На 01.01.2017года арендатору за невыполнение условий договора начислены пени в размере 8,1тыс. руб. **За все время действия договора арендатор произвел оплату лишь однажды в 3 квартале 2017года в размере 10тыс. руб**., **тем самым нарушая условия договора.**

Как видно из представленной диаграммы размер недоимки по арендным платежам за пользование муниципальным имуществом, остается достаточно высоким. Так, если на 01.01.2015г. имелась недоимка в сумме 66,7тыс. руб., то на 01.10.2017г. её размер составляет 337,2тыс. руб.

В соответствии с п.4.4 *Положения о порядке передачи муниципального имущества в аренду, утвержденным решением Думы*  от 26.04.2016 № 109, за несвоевременную оплату аренды объекта Арендодатель взыскивает с Арендатора неустойку. Начисление пени за просрочку платежей за пользование объектами муниципального имущества производится в размере 1/300 ключевой ставки ЦБ от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

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 начисленным пеням за истекший период 2017 года в сумме 196 тыс. руб., в том числе ООО «Мари» - 72,3тыс. руб., ИП Мурашова – 91 тыс. руб., ИП Барташук – 3тыс. руб., ИП Кушнарева – 12,8 тыс. руб., ИП Свириденко А. Ю. – 12,9тыс. руб., ОАО «Вымпелком» - 2,5тыс. руб.

При выборочной проверке установлено, что начисление пени за просрочку платежей за пользование объектами муниципального нежилого фонда производится КУМИ в размере, установленном договором аренды. Задолженность по оплате пени на начало 2017года составила 642,1тыс. руб., начисления пени за истекший период 2017года составили 6,5тыс. руб., оплачено в бюджет района – 196тыс. руб., задолженность на 01.10.2017г. – 452,7тыс. руб.

Следует отметить, что КУМИ усилена претензионная работа по взысканию арендной платы по договорам аренды нежилых помещений. Так, если в 2015 году пени начислены только злостным неплательщикам, то в 2017году поступления в бюджет от востребованных пени составили 196тыс. руб. Наглядно динамика по оплате пени приведена ниже в таблице.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2015 год | 9 месяцев 2016года | 9 месяцев 2017года |
| остаток на начало года | 0 |  | 642,1 |
| начислено пени | 342,2 | 750,4 | 6,5 |
| оплачено | 10 | 81,3 | 196 |
| остаток на конец периода |  | 669,1 | 452,7 |
| доходы от арендной платы | 1399 | 1320,6 | 1290,8 |

Вместе с тем необходимо заметить, что значительная часть начисленных пени все-таки является нереальной к взысканию, а именно по арендатору Жилинская О. В. – 200тыс. руб., Галыга А. А. – 60,8тыс. руб., Абдурахманова Ю. В. – 54,4тыс. руб., Филиппова Е. В. – 5,8тыс. руб., Барташук Н. Н. – 46,9тыс. руб. Таким образом, из общей задолженности по пеням на 01.10.2017г. в сумме 452,7тыс. руб. 81% (367,9тыс. руб.) является нереальной к взысканию.

**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 6 договоров на возмещение затрат. Количество договоров в сравнении с прошлым годом уменьшилось на три, в начале 2016г. расторгнут договор на аренду помещения по ул. К. Маркса, 4 (ИП Пивоварова), помещения по ул. К. Маркса, 57, пом.2 с ГИМС, с Лермонтовским СКЦ и с ОГБУЗ КРБ по адресу с. Каранцай, ул. Российская, 55 для размещения ФАПа, а заключен новый договор на возмещение затрат с ООО «ИНГОССТРАХ» по ул. К. Маркса, 4.

Доходы от компенсации затрат государства за 9 месяцев 2017 года поступили в бюджет сумме 193,4 тыс.руб., при годовом плане 258 тыс.руб., или 75% от плана. По сравнению с тем же периодом прошлого года снижение поступлений составило 84,3 тыс.руб., или на 30%, в том числе за счет частичного погашения в 2016 году кредиторской задолженности Лермонтовским СКЦ в сумме 85,6тыс. руб. Коммунальные услуги поступили в сумме 171,4тыс.руб. (за девять месяцев 2015г. – 140тыс. руб., за 9 мес. 2016г. – 248,5тыс. руб.), платежи за пользование жилыми помещениями поступили в сумме 22тыс.руб. (за девять месяцев 2015г. – 28тыс. руб., за 9 мес. 2016г. – 29,2тыс. руб.).

Недоимка на 01.10.2017 года составила 28,9 тыс.руб., из них задолженность по коммунальным услугам – 8,9 тыс.руб., задолженность за пользование жилыми помещениями составляет 20 тыс.руб.

Вся недоимка по возмещению коммунальных платежей числится за ООО «Ингосстрах», который осуществлял платежи по одному коду бюджетной классификации - 92011109045050000120 (аренда), в результате чего по договору аренды помещения сложилась переплата в сумме 9,5тыс. руб. Специалистом КУМИ арендатор уведомлен о необходимости правильного применения кодов бюджетной классификации.

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 01.01.2017 года числится 218 жилых помещений муниципального жилищного фонда, предназначенных для социального найма.

Реестр специализированного жилищного фонда состоит из 18 единиц служебных помещений и 27 жилых помещений (комнат для проживания) в общежитиях.

Договоры заключены с 18 квартиросъемщиками, плата за найм комнат общежитий взимается с 24 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 9 лет и составляет от 1,08 руб. до 2,16 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 2017 года платы за найм служебного жилья, специализированного жилья составляет 27,2тыс.руб., фактически поступило в бюджет 22 тыс.руб. Задолженность по состоянию на 01.10.2017 года составляет 20тыс.руб., или в таком же размере, как и на 01.01.2016года, но больше на 6,4тыс. руб., чем имелась задолженность на начало года.

От граждан, подавших заявления о приватизации жилых помещений, поступила оплата в сумме 1,9тыс. руб. (аналогичный период прошлого года - 6,3тыс. руб.).

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

**Арендная плата за земельные участки** поступила в районный бюджет в сумме 2865,1тыс. руб., или 104% к 9-ти месячным назначениям и 62% к плану года. По сравнению с тем же периодом 2016 года снижение поступлений составило 180,9 тыс. руб., или 6% (в 2016г. по отношению к 2015г. снижение составило 891тыс. руб., или 23%). По состоянию на 01.10.2015г. недоимка составляла 895тыс. руб., а на 01.10.2016г. – 1510,5тыс. руб., на 01.01.2017г. – 682тыс. руб., на 01.10.2017г. – 897,9тыс. руб.. Наиболее значительное увеличение недоимки произошло в Иркутском сельском поселении – с 50,6тыс. руб. на начало года до 147,6 тыс. руб. на 01.10.2017г., или в 3раза. Имеется значительная недоимка в Уянском сельском поселении: так, при годовой начисленной арендной плате 257,5тыс. руб. недоимка составляет 242,7тыс. руб., причем числится данная недоимка еще с 2016года. Данный факт требует безотлагательного принятия мер по принуждению арендатора к оплате, либо расторжению договора.

**КСП отмечает, что непринятие мер на первых этапах возникновения задолженности по арендной плате влечет ее увеличение, а в случае невозможности ее взыскания в дальнейшем – неполученные доходы бюджета.**

**4.4. Доходы от продажи земельных участков**

Доходы от продажи земельных участков поступили в бюджет района в сумме 1136,1 тыс.руб., или 106% к плану 9 месяцев (1136,1:1076) и 83% к плану года (1376). По сравнению с тем же периодом прошлого года (1228,9 тыс.руб.) доходы от продажи земельных участков снизились на 92,8 тыс.руб., или на 7,5%. Одновременно следует отметить, что доходы от продажи земельных участков, расположенных на территории сельских поселений увеличились на 566,6тыс. руб. (9мес. 2016г. – 178тыс. руб., а 9 мес. 2017г. – 744,6тыс. руб.), а доходы от продажи земельных участков, расположенных на территории городских поселений, уменьшились на 659,4тыс. руб. (9 мес. 2016г. – заключено 148 договоров, оплачено 1050,9тыс. руб., 9 мес. 2017г. – заключено 107 договоров, оплачен - 391,5тыс. руб.).

**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.

Решением Думы МО Куйтунский район от 24.04.2017г. № 180 утвержден прогнозный план приватизации муниципального имущества на 2017 год, в который включено одно нежилое здание по адресу ул. К. Маркса, 3 с предполагаемой продажной стоимостью 2794тыс. руб. (без учета НДС). Предполагаемый срок продажи II-III квартал 2017г.

11 июля 2017года решением Думы № 193 в прогнозный план приватизации внесены изменения путем добавления еще одного объекта, предполагаемого к продаже стоимостью 670,4тыс. руб. (здание гаража и земельный участок под ним по ул. К. Маркса, 7а). Поступления в бюджет муниципального района от продажи муниципального имущества ожидаются в сумме 3464,4тыс. руб.

Трижды было издано распоряжение КУМИ на проведение открытого аукциона по продаже муниципального имущества по адресу ул. К. Маркса, 3 (16.05.17, 28.06.17, 18.09.17), однако аукционы не состоялись по причине отсутствия претендентов на покупку. Также дважды проведены торги по продаже здания гаражей по ул. К. Маркса, 7а, но заявки не были поданы и аукционы признаны несостоявшимися.

Помещение по ул. К. Маркса, 3 не сдается в аренду, поскольку имеется решение суда от 08.12.2015г. о необходимости приведения здания в удовлетворительное санитарное состояние в соответствии с требованиями пожарной безопасности, а также проведения капитального ремонта, но в связи с отсутствием средств в бюджете, собственником принято решение о продаже данного имущества. На указанное здание по ул. К. Маркса, 3 объявлены торги путем публичного предложения, что означает понижающий шаг аукциона до 50% от первоначальной стоимости, однако, и на таких условиях претенденты на покупку не объявились.

Таким образом, поступлений доходов от продажи муниципального имущества за 9 месяцев 2017г. в бюджет района не было.

**4.6. Доходы от поступления части прибыли,** остающейся после уплаты налогов и иных обязательных платежей **МУП** в бюджет в анализируемом периоде 2017г. не поступали. На территории района действует одно унитарное предприятие - МУП «Типография», которое находится в стадии ликвидации (решение Думы от 30 августа 2016года о согласовании предложения Администрации МО Куйтунский район о ликвидации МУП «Типография»). **Отчет по результатам работы за 2016год Администрацией не рассматривался, чем нарушено Положение о порядке контроля за деятельностью муниципальных унитарных предприятий МО Куйтунский район, утвержденное постановлением Администрации от 31.07.2013 № 555-п.**

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. Фактически в течение истекшего периода 2017 года оказание полиграфических услуг производилось ИП Кривенок Е. Н., занимающей часть помещения бывшей Типографии. По результатам рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе по извещению №021017/0297926/02 составлен протокол от 24.10.2017года, согласно которого открытый аукцион на право заключения аренды помещения по адресу ул. К. Маркса, 17, помещение площадью 33,5кв.м. признан несостоявшимся. В соответствии с Правилами ФАС № 67 Договор должен быть подписан сторонами не ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте торгов (www.torgi.gov.ru) и не позднее двадцати дней после завершения аукциона и оформления протокола (протокол оформлен и размещен в сети 24.10.2017г.). Таким образом, договор аренды помещения должен быть заключен не ранее, чем 04.11.2017г. и не позднее, чем 14.11.2017г. Согласно аукционной документации договор предлагается заключить сроком на 5 лет и с ежемесячным платежом в сумме 7,7тыс. руб.

Из пояснений председателя КУМИ, предоставленных в КСП по факту использования указанного муниципального имущества, следует, что в начале года предполагалось использовать помещение типографии под муниципальный архив. В сентябре 2017г. принято решение о передаче помещения, находящегося в федеральной собственности по договору безвозмездного пользования с последующей передачей в муниципальную собственность района по адресу п. Куйтун, ул. Тургенева, 1а, пом.2, вследствие чего потребность в помещении типографии отпала. 28 сентября 2017года проведена оценка помещения типографии для проведения торгов на право заключения аренды. Договор аренды заключен 10.11.2017года № 8/ОА.

**5. Планирование**

По сравнению с первоначальной редакцией бюджета (6722тыс.руб.) сумма планируемых доходов в последней редакции, используемой при проведении настоящего мероприятия, увеличилась на 1377 тыс.руб., или на 20,5% за счет включения в прогнозируемые доходы поступления от продажи земельных участков. Первоначальной редакцией решения Думы о бюджете района на 2017г. поступление дохода от продажи земельных участков не планировалось. Остальные прогнозируемые показатели по доходам от использования имущества за девять месяцев 2017г. не менялись. Исполнение доходов от использования муниципального имущества по отношению к годовым назначениям сложилось, в основном, в объеме, превышающем 70%. Так, поступления от аренды помещений и транспорта составили 70,4% к плану года, доходы от компенсации затрат бюджета – 75%, поступления от продажи земельных участков – 82,6% от плана года.

**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.

2. Доходы от использования муниципальной собственности за 9 месяцев 2017 года составили 5487,3 тыс. рублей, или 103,7% к плану на 9 месяцев и 67,8% к плану года. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года доходы от использования имущества снизились на 441,8тыс. руб., или на 7,5%.

Задолженность по платежам по состоянию на 01.10.2017 года составляет 1284 тыс.руб. (на 01.10.2015г. составляла 1539,4тыс. руб., на 01.10.2016г. – 1998тыс. руб.), в том числе:

- аренда помещений и транспортных средств - 337,2тыс. руб.

- плата за нам жилья - 20 тыс.руб.;

- аренда земельных участков – 897,9тыс.руб.;

- компенсация затрат государства – 28,9тыс. руб.;

За нарушение срока внесения арендной платы КУМИ начисляет пени по договорам аренды нежилых помещений. Имеется значительная заложенность по пени на 01.10.2017г. в размере 452,7тыс. руб. По данным КУМИ (состояние расчетов клиентов из программы «САУМИ») общая сумма начисления пени по договорам аренды недвижимого имущества за истекший период 2017года составила 6,5тыс. руб., оплачено в бюджет района – 195,9тыс. руб., имелась задолженность по пеням на 01.01.2017г. – 642,1тыс. руб. Пени по договорам аренды земельных участков в бухгалтерском учете не отражены.

3. КУМИ не представлена информация о размерах начисленных и уплаченных пени по арендной плате за земельные участки за 10месяцев 2017года.

4. Актом внешней проверки бюджетной отчетности за 2016 год Администрации МО Куйтунский район от 14.03.2017 № 12 отмечалось, что в бухгалтерском учете в составе имущества казны в виде отдельных объектов числятся объекты, не соответствующие понятию «Имущество казны». На момент проведения настоящего контрольного мероприятия данное замечание не устранено. Так, на счете 0.108.52.000 «Движимое имущество, составляющее казну» учтены такие наименования объектов, как «замена дымовой трубы», «замена котла котельной», «капитальный ремонт инженерных сетей» - всего на сумму 2115,7 тыс. руб.

РЕКОМЕНДАЦИИ КУМИ:

- усилить работу по взысканию задолженности по арендной плате за пользование земельными участками.

- Обеспечить принятие действенных мер по устранению отмеченных нарушений и недостатков, а также недопущению подобных фактов в дальнейшем.

Аудитор КСП Председатель МКУ КУМИ

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