**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ КУЙТУНСКИЙ РАЙОН**

**Заключение № 37 по результатам**

**проверки соблюдения установленного Порядка управления и**

**распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности, в том числе проверка правильности начисления и поступления арендной платы по договорам аренды земельных участков за 2018 год**

п.Куйтун 15 ноября 2019 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. 3.10 плана деятельности Контрольно-счетной палаты МО Куйтунский район на 2019 год, а также поручение Администрации МО Куйтунский район от 13.12.2018года.

**Предмет мероприятия:** Порядок управления и распоряжения имуществом, находящимся 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:** 2018 г.

**Сроки проведения мероприятия**: с 18 октября 2019г. по 18 ноября 2019г.

**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 14.03.2013г № 173-п (с изменениями от 14.04.2016г.).

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

7. 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»).

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

9. 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.

10. 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".

11. 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".

12. 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».

13. Постановление Правительства Иркутской области от 15 марта 2017 г. N 159-пп

"О результатах определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения на территории Иркутской области".

14. Земельный Кодекс Российской Федерации.

**1. Общие положения.**

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

Председателем МКУ КУМИ 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 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, т.е. следующей инвентаризации объекты подлежат в 2019 году.

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 01.01.2019г. содержит сведения о 290 объектах балансовой стоимостью 536804тыс. руб., на 01.01.2018г. содержалось сведений о 303объектах. Всего право собственности зарегистрировано на 230 объектов, из них за 2018 год право зарегистрировано на 3 объекта. В течение анализируемого периода в реестр муниципального имущества включено 2 объекта (здание школы п. Харчев, нежилое помещение п. Харик, ул.Ленина, 13, помещение 3) и исключено 15 объектов, из них по причине списания в связи с ветхостью и физическим износом - 5 объектов (бывшие здания хирургического и гинекологического отделений, помещение для учебно-опытного хозяйства ЦО «Возрождение», скважина по ул.К.Маркса, 36А, (на территории МКОУ ДЮСШ), нежилое здание в п. Куйтун по ул.К.Маркса, 3) и 10 объектов в связи с их передачей в собственность сельских поселений и Управления Образования.

В **реестр жилого фонда** по МО Куйтунский район включены сведения о **социальном жилье и специализированном жилом фонде - всего 159 объектов.**

По состоянию на 01.01.2019г. реестр содержит сведения о **141** **единице социального жилья** (жилые дома и квартиры, приобретенные для переселенцев из ветхого и аварийного жилья, а также переданные от других экономических субъектов) с балансовой стоимостью 17748 тыс. руб.

В течение анализируемого периода из реестра социального жилья выбыло 9 объектов балансовой стоимостью 2690,5тыс.руб. в результате приватизации, включены сведения об одном объекте: жилой дом с земельным участком, расположенный по адресу с. Харик, ул. Молодежная, 30 балансовой стоимостью 518,9тыс.руб. на основании акта приема-передачи имущества, находящегося в государственной собственности Иркутской области от 13.11.2018г.

**В муниципальном образовании имеется 18 единиц специализированного жилого фонда,** из них 16 единиц служебногожилья (из них одна квартира находится в оперативном управлении МКОУ ЦО «Возрождение»), общая балансовая стоимость которых составляет 9181тыс.руб. и 2 общежития, представляющих собой 27 помещений (комнат) общей площадью – 834,4 кв.м. и балансовой стоимостью 2567,2тыс.руб.

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, пом. 2 и р.п. Куйтун, ул. 8-го Марта, д. 10, пом.3. Все 27 помещений общежитий заняты жильцами (20 жильцов, т.к. некоторые жильцы с семьями занимают по две комнаты).

За 2018 год из реестра муниципального имущества исключены сведения о четырех служебных квартирах и оформлены в собственность бывшими нанимателями (ул.К.Маркса, 23-10 - Сизова Н.Е., работник культуры; ул. Героев Чернобыля, 1-2 – Головань Н.Д., терапевт, ул. Писецкого, 2Б – 8 – Подъячих О.Н., педиатр, ул. Гоголя, 11 – Ткачева Л.Н., терапевт). Указанные специалисты отработали на территории Куйтунского района более 10 лет.

В 2018 году жилье для муниципальных нужд не приобреталось.

**Раздел 2. Реестр движимого имущества состоит из реестра транспортных средств** МО Куйтунский район, который по состоянию на 01.01.2019г. содержит сведения о 82 транспортных единицах с балансовой стоимостью 60990 тыс. руб., в т.ч.:

- закреплено за Администрацией МО Куйтунский район на праве оперативного управления 13 транспортных единиц с балансовой стоимостью 8553 тыс. руб.

- за МКУ КУМИ - 11 единиц с балансовой стоимостью 7942,3 тыс. руб.

- за МБОУ ЦО Каразей - 9 единиц с балансовой стоимостью 1546,7тыс. руб.

- за МБОУ ЦО Альянс - 6 единиц с балансовой стоимостью 5453,5тыс. руб.

- за МКОУ ДО КРДЮСШ - 3 единицы балансовой стоимостью 582,5тыс.руб.

- за Думой МО Куйтунский район - 1единица балансовой стоимостью 806тыс.руб.

- за образовательными учреждениями района – 39 единиц с балансовой стоимостью 36106 тыс. руб.

В 2018 году включено в реестр сведений о 13 транспортных средствах балансовой стоимостью 15159,2тыс.руб., из них:

- автомобиль CHEVROLET NIVA 2018г.в., приобретенный для Думы МО Куйтунский район за 806тыс.руб.

- снегоход «Буран» АДЕ, 2016г.в., приобретенный для МКУ КРДЮСШ за 10 тыс.руб.

- 5 автобусов для перевозки детей для учреждений образования, четыре из которых 2018 г.в., один 2015г.в., общей стоимостью 7926,9тыс.руб. Для МКОУ СОШ № 1 приобретен автомобиль УАЗ ПАТРИОТ 2017г.в. за 857тыс.руб.

- в состав имущества казны включен автомобиль ГАЗ -31105 (Волга), 2006г.в., изъятый из оперативного управления Думы МО Куйтунский район (280тыс.руб.) и три автобуса, один из которых принят от Министерства имущественных отношений Иркутской области (460тыс.руб.), а два приобретены муниципальным образованием (3356тыс.руб.) в целях создания условий для предоставления транспортных услуг населению и организации транспортного обслуживания населения между поселениями в границах муниципального района.

- приобретенный в рамках реализации перечня проектов народных инициатив грузовой автомобиль стоимостью 856,5тыс.руб., который передан в оперативное управление Администрации МО Куйтунский район.

Выбыло за анализируемый период (2018год) из реестра 7 транспортных средств:

- списано с баланса образовательных учреждений 6 транспортных средств;

- списано с баланса Администрации МО Куйтунский район 1 транспортное средство ГАЗ – 3102 балансовой стоимостью 324тыс.руб., 2004г.в. (ранее находившееся в оперативном управлении МКУК СКО). От списания указанного транспортного средства оприходованы на забалансовый учет запчасти.

**В нарушение Порядка № 424 в реестре транспортных средств по автотранспорту с реестровыми номерами 212, 214, 215, 226 отсутствуют сведения о государственном регистрационном знаке, а по транспортному средству с реестровым номером 223 не указан год выпуска.**

**Раздел 3. Реестр муниципальных предприятий и учреждений** по Куйтунскому району на 01.01.2018г. содержал сведения о 53 муниципальных учреждениях и двух муниципальных унитарных предприятиях, а по состоянию на 01.01.2019г. содержит сведения о 51 муниципальном учреждении. В течение 2018 года реорганизовано два дошкольных образовательных учреждения путем присоединения к школам (д/сад «Теремок» присоединен к Амурской ООШ, д/сад «Ёлочка» присоединен к Тулинской СОШ). Два муниципальных унитарных предприятия ликвидированы – МУП Куйтунская центральная районная аптека и МУП «Типография».

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

Согласно Реестра автомобильных дорог общего пользования местного значения, находящихся в муниципальной собственности, на 01.01.2018г. и на 01.01.2019г. числится 6 автодорог протяженностью 176611 метров. 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.

В бухгалтерском учете по состоянию на эти же даты числится шесть автомобильных дорог, балансовая стоимость каждой дороги – 1руб.

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.).

**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 КУМИ по состоянию на 01.01.2018г.. на сумму 141931,7тыс. руб. в том числе недвижимое имущество на сумму 106640,9тыс. руб., 10 земельных участков под объектами на сумму 32598,6тыс. руб., движимое имущество (оргтехника, автобусы, библиотечный фонд, спортинвентарь) – 2692,2тыс. руб.

За 2018 год произошли следующие изменения в составе имущества казны:

- принято в состав казны три объекта недвижимости общей стоимостью 299,4тыс.руб.: от Управления Образования изъятое из оперативного управления здание школы в д. Харчев по причине её закрытия, спортзал в п. Харик по решению суда от 31.03.2018г. и здание гаража, переданное с баланса ФУА МО Куйтунский район.

Стоимость принятого движимого имущества в состав казны составила 8533,6тыс.руб., в том числе два вновь приобретенных автобуса стоимостью каждый по 1678тыс.руб. на сумму 3356тыс.руб., четыре изъятых из оперативного управления автобуса общей стоимостью 2871тыс.руб., один легковой автомобиль - 280тыс.руб., бортовая аппаратура – 35,2тыс.руб., изъятое из хозяйственного ведения МУП «Типография» оборудование на сумму 45,4тыс.руб., принято от Министерства имущественных отношений Иркутской области имущество на сумму 1946 тыс. руб. (автобус SSANG YONG I STAN A - 460 тыс. руб., библиотечный фонд – 600,8 тыс. руб., интерактивное оборудование – 220,8 тыс. руб., швейное оборудование – 664,4 тыс. руб.).

Выбытие имущества из состава казны КУМИ отражено в бухгалтерском учете на сумму 18767,7тыс.руб., в том числе:

- передан земельный участок, расположенный в с. Амур, ул. Молодежная 25А Управлению образования МО Куйтунский район (постановление администрации от 18.12.2017г. № 676-п) – 1032,9 тыс. руб.;

- на основании распоряжения администрации МО Куйтунский район от 17.10.2018г. №272-р в связи с непригодностью для дальнейшего использования с баланса МКУ КУМИ списано имущество на сумму 4793,5 тыс. руб., в т.ч. здание в п. Куйтун, ул. 8-го Марта (дизельная) балансовой стоимостью 92,8 тыс. руб., нежилое здание в п. Куйтун, ул. К. Маркса 3 – 1631 тыс. руб., нежилое здание в п. Куйтун, ул. 8-го Марта (хирургическое отделение ЦРБ) – 3069,7 тыс. руб.;

- передано в оперативное управление в учреждения района имущество на сумму 7086,6 тыс. руб., в. т. ч. автобус КАВЗ 397620 – 573 тыс. руб., автобус SSANG YONG I STAN A - 460 тыс. руб., библиотечный фонд – 424 тыс. руб., интерактивное оборудование – 220,8 тыс. руб., швейное оборудование – 664,4 тыс. руб., гараж – 63,6 тыс. руб., котельная с. Харик – 3661,2 тыс. руб., котельная и тепловые сети д/с «Солнышко» – 1019,6 тыс. руб.;

- передано безвозмездно в собственность сельских поселений имущество (здания) на сумму 1816,5 тыс. руб.

- списано жилого фонда (приватизация 10 квартир) на сумму 4038,2 тыс. руб.

Стоимость имущества казны по состоянию на 01.01.2019г. - 131997 тыс.руб., а с учетом начисленной амортизации остаточная стоимость составляет 83545,8тыс.руб.

При проверке отражения объектов имущества казны в бухгалтерском учете выявлены некоторые замечания:

1) По данным оборотно-сальдовой ведомости по счету 108.51 «Недвижимое имущество, составляющее казну» в 2018 году числился объект «нежилое здание водонапорной башни Тобино, Степная, 1А» стоимостью **52,1тыс.руб**., по счету 104.51 «Амортизация недвижимого имущества в составе имущества казны» на указанный объект отражена амортизация в сумме **69,9тыс.руб**. **Следует отметить, что сумма амортизации не может быть больше стоимости самого объекта (п.86 Инструкции № 157н). Кроме того, указанное здание водонапорной башни передано в собственность Алкинского муниципального образования, а согласно Инструкции по применению Плана счетов, объект должен быть передан вместе с начисленной на него амортизацией. Однако, исходя из представленной оборотно-сальдовой ведомости по счету 104.51 «Амортизация недвижимого имущества в составе имущества казны» списание амортизации передаваемого объекта здания водонапорной башни составило 45,1тыс.руб.**

2) По данным реестра жилого фонда в 2018 году на основании распоряжения Администрации МО Куйтунский район от 16.11.2017 № 253-р «О приватизации» квартира в трехквартирном жилом доме, расположенном по адресу п. Харик, ул. Трактовая, 14, кв.3 была исключена из реестра муниципального имущества. **Однако, указанная квартира продолжает числиться в бухгалтерском учете КУМИ на счете 108.51 «Недвижимое имущество, составляющее казну» с балансовой стоимостью 313,5тыс.руб.** **(п/номер в оборотной ведомости за 2018год – 112). Также в учете числится 100%-ная амортизация на данную квартиру**.

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

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

По состоянию на 01.01.2019 года действуют 18 договоров аренды нежилых помещений, три договора аренды транспортных средств. За 2018год расторгнуто 8 договоров и вновь заключено 7 договоров. По сравнению с 2017 годом количество договоров сократилось на 10. Одна из причин - в списании аварийного объекта по ул. К. Маркса, 3, где сдавалось в аренду 202кв.м. с оплатой по 26тыс.руб. ежемесячно.

Кроме того, в анализируемом периоде действовало 18 договоров безвозмездного пользования имуществом, из них 13 договоров с сельскими поселениями, 4 договора с федеральными и областными службами и 1 договор на 16 объектов энергетического хозяйства с ОАО «ИЭСК».

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 18 объектов (помещений) общей площадью 1182,28 кв.м. По результатам торгов в 2018 году перезаключены два договора аренды помещений (по адресу переул. Жданова, 3 с ИП Сидорова О. В. с ежемесячным платежом 11,6тыс. руб. сроком на 5 лет для оказания ритуальных услуг и по адресу Коммунальная, 2А с ИП Барташук Н.Н. с ежемесячным платежом 6,5тыс. руб. сроком на 5 лет для оказания ритуальных услуг). Без проведения торгов заключено два договора аренды на помещения по адресу ул. Л. Чайкиной, 3 с Управлением социальной защиты населения по Куйтунскому району.

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 2 помещения и четыре транспортных средства. По всем лотам заключены договоры (20 сентября 2018г. один договор аренды транспортного средства - автобуса с г/н Е977МА расторгнут).

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».

**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.**

Правовое регулирование аренды земельного участка осуществляется в рамках норм, установленных ЗК РФ (особенности сдачи в аренду) и ГК РФ (общие положения). 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. Для определения арендной платы за земельный участок может применяться кадастровая стоимость земельного участка.

Согласно ст.3.3 Федерального закона №137-ФЗ в 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, указанный срок соблюдался.

По данным реестра арендаторов по состоянию на 01.01.2019года:

- действующих договоров аренды земли, заключенных КУМИ - 865, из них долгосрочных – 803. Площадь земельных участков, сданных в аренду, составляет 6363,2га, из них юридическим лицам – 5605,7га, физическим лицам – 757,5га.

- за 2018 год КУМИ заключено 139 договоров аренды земельных участков, из них 50 договоров для производства сельхозпродукции, 15 - для ведения личного подсобного хозяйства, 14 – для индивидуальной жилой застройки, 33 – для сенокошения, 6 – для размещения магазина, 5 – для ведения КФХ, 1 – для использования недр, 15 – для размещения объектов промышленности, связи и пр.

Исходя из норм, определенных статьей 160.1 БК РФ, Администратор доходов бюджета осуществляет начисление, учет и контроль за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью осуществления платежей в бюджет, пеней и штрафов по ним.

**КУМИ не представлена информации о размерах начисленных и уплаченных пени.**

На все земельные участки, предоставленные в аренду, государственная собственность не разграничена. В муниципальной собственности находятся только земельные участки, на которых расположены муниципальные объекты недвижимости. Согласно подпункта 2 п. 3 ст. 39.7 Земельного Кодекса РФ порядок определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливается органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

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 (далее – постановление № 601-ПП). 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, 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 05.12.2017 № 362-ФЗ «О федеральном бюджете на 2018год и плановый период 2019 и 2020 годов» в размере, не превышающем 2,8%, а с 30.11.2018г. - 3,4%.

Земельные участки в 2018г. (как и в предыдущие годы) предоставлялись, в основном, без проведения конкурсных процедур. Были проведены торги в форме открытого аукциона по заключению договоров аренды на 8 земельных участков. Все аукционы признаны несостоявшимися и договора заключены с единственным участником торгов. Общая стоимость годовой аренды заключенных договоров - 381,1тыс.руб.

При сплошной проверке договоров аренды земельных участков и расчетов арендной платы, заключенных в 2018 году, установлено, что во всех расчетах, являющихся Приложением к договорам аренды земли, установлена следующая формула расчета:

*Ап= S х Аб х Пк х К,*

*где Ап – арендная плата за земельный участок,*

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

*Аб – 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 15.03.2017г. № 159-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, установленный Федеральным Законом от 05.12.2017 № 362-ФЗ «О федеральном бюджете на 2018год и плановый период 2019 и 2020годов».*

Фактически при начислении арендной платы за земельные участки установлено:

- ставка 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.

**-** ставка 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 в течение года в Федеральный Закон № 362-ФЗ вносились изменения, в результате которых коэффициент инфляции на период с 04.07.2018 по 29.11.2018 установлен в размере 2,8%, на период с 30.11.2018 до конца года – в размере 3,4%. Но при расчете арендной платы КУМИ это изменение не учтено.**

Также следует указать на то, что в Постановление № 601-ПП со 2.11.2018г. внесены изменения, которыми установлена формула расчета арендной платы. ,

где:

 - арендная плата в год за использование земельного участка;

 - кадастровая стоимость земельного участка;

 - ставка земельного налога за соответствующий земельный участок;

 - экономически обоснованный коэффициент с учетом категорий земель и (или) видов разрешенного использования земельных участков, установленный органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов Иркутской области, изменение которого допускается не чаще одного раза в шесть месяцев;

 - коэффициент инфляции, который рассчитывается путем последовательного перемножения уровней инфляции, установленных федеральными законами 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.

Однако, КУМИ использовал в расчетах ранее установленную формулу, отличие которой от вновь установленной в том, что специалистами самостоятельно определялась кадастровая стоимость путем умножения площади участка на кадастровую стоимость 1 кв.м. В новой формуле рекомендуется использовать показатель ставки земельного налога, а ранее КУМИ использовал процент кадастровой стоимости, который определялся на основании постановления Правительства Иркутской области от 01.12.2015г. № 601-ПП. Хотя в конечном итоге стоимость арендной платы не меняется, по мнению КСП, все же **должна использоваться формула, установленная постановлением № 601-ПП.**

Также следует отметить, что решением Думы МО Куйтунский район от 25.11.2014 № 13 установлен повышающий коэффициент к размеру арендной платы за земельные участки, предназначенные для размещения сооружений и объектов станций сотовой связи – 50. **В ходе проведения настоящего контрольного мероприятия установлено, что в течение 2018 года заключено три договора аренды земельных участков под размещение объектов связи сроком на 49 лет, однако КУМИ повышающий коэффициент применен не был, в связи с чем упущенная выгода бюджета составила 50,1тыс.руб. (приложение к настоящему заключению).**

**По одному договору от 21.06.2018 № 74-18А с ПАО «Ростелеком» неверно установлена кадастровая стоимость земельного участка, в связи с чем упущенная выгода бюджета составила 6,2тыс.руб. (приложение к настоящему заключению).**

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 установления цены земельных участков нарушений не установлено.

Согласно реестру договоров по состоянию на 01.01.2019г. КУМИ заключено 25 договоров купли-продажи земельных участков на общую сумму 1705,2тыс. руб. 21 договор заключен с физическими лицами, восемь из которых для размещения объектов жилой застройки, восемь - для ведения личного подсобного хозяйства, один – под растениеводство, один – под размещение объектов капитального строительства и три для обеспечения сельскохозяйственного производства. Общая площадь проданных земельных участков составляет 111,6 га. Оплата по договорам произведена в полном объеме, за исключением одного договора, который заключен 28.12.2018г., а оплата по этому договору зачислена в бюджет района в январе 2019года.

За 2018 год от продажи участков, расположенных на территории городского поселения, поступило в бюджет района 791,3ыс. руб. От продажи земельных участков, расположенных на территории сельских поселений, поступило в районный бюджет 1707,3тыс. руб. Таким образом, доходы от продажи земельных участков поступили в бюджет района в сумме 2498,6 тыс.руб. (791,3+1707,3), или 100,2% к плану (2494тыс.руб.).

По сравнению с 2017 годом (1279,7 тыс.руб.) доходы от продажи земельных участков увеличились на 1218,9 тыс.руб., или в 2 раза. Одновременно следует отметить, что доходы от продажи земельных участков, расположенных на территории сельских поселений, увеличились на 773,7тыс. руб. (на 83%), а доходы от продажи земельных участков, расположенных на территории городского поселения, увеличились на 445,2тыс. руб. (в 2,3раза).

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, в основном, соблюдались. На момент проведения настоящего мероприятия все договоры за 2018 год имели 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.

На 2018 год такой план проверок утвержден распоряжением председателя КУМИ от 25.12.2017г. № 68 (с соблюдением сроков, установленных Положением № 110). В 2018г. запланированы проверки 34 физических лиц, которые фактически и проведены. Также проведено 10 внеплановых проверок, из них шесть проверок в отношении физических лиц, одна - органа местного самоуправления и три - юрлиц. В результате проверок выявлены нарушения при использовании шести земельных участков. Материалы проверок направлены в прокуратуру района.

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.

**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** | | | **2018 год** | | |
| **план** | **факт** | **% исполнения** | **план** | **факт** | **% исполнения** | **план** | **факт** | **% исполнения** |
| Арендная плата и поступления от продажи права на заключение договоров аренды земельных участков от сельского/п | 3520 | 3479,3 | 98,8 | 3519 | 3293,8 | 93,6 | 4256,7 | 4187,5 | 98,4 |
| Арендная плата и поступления от продажи права на заключение договоров аренды земельных участков от городского/п | 1112 | 1107,9 | 99,6 | 1112 | 1066,4 | 95,9 | 1100 | 991,7 | 90,2 |
| Поступления от использования имущества (аренда помещений и транспорта) | 1903 | 1838,4 | 96,6 | 1653 | 1697,2 | 102,7 | 1595 | 1632,4 | 102,4 |
| Доходы от компенсации затрат бюджета | 323,3 | 506 | 156,5 | 350 | 541,5 | 154,7 | 1271,1 | 1410,7 | 111 |
| Доходы от реализации имущества (в части реализации основн. средств) | 50 | 49,4 | 98,8 | - | 750 | - | 143,2 | 161,5 | 112,8 |
| Поступления от продажи земел. участков сельс/п | 188 | 186,8 | 99,4 | 1038 | 933,6 | 90 | 1707 | 1707,3 | 100 |
| Поступления от продажи земел. участков г/посел. | 1140 | 1129,1 | 99 | 338 | 346,1 | 102,4 | 787 | 791,3 | 100,6 |
| Платежи, взимаемые организациями за выполнение опред. функций (справки) | 7 | 7,5 | 107,2 | 4 | 4,4 | 110 | 2 | 2,5 | 125 |
| Доходы от перечисления части прибыли МУП | 0 | 0,2 | - | - | - | - | - | - | - |
| **ИТОГО** | **8243,3** | **8304,6** | **100,8** | **8014** | **8633** | **107,7** | **10862** | **10884,9** | **100,2** |

Как видно из таблицы, бюджетные назначения по поступлению доходов в районный бюджет от использования муниципального имущества за 2018 год исполнены в размере **10884,9 тыс. руб**., или на **100,2%** от плановых назначений. Объем поступивших доходов от использования имущества за 2018г. увеличился по сравнению с прошлым 2017 годом на 2251,9тыс. руб., или на 26%, в том числе за счет увеличения поступлений от арендной платы за земельные участки, расположенные на территориях сельских поселений - на 893,7тыс.руб. (на 27%), за счет увеличения поступлений от компенсации затрат бюджета муниципального района на 869,2тыс.руб., или в 2,6раза и за счет увеличения доходов от продажи земельных участков на 1218,9тыс.руб., или в 2 раза. Вместе с тем по отдельным видам доходов произошло их снижение, например, доходы от реализации объектов основных средств снизились на 588,5тыс.руб., доходы от арендной платы за земельные участки, расположенные на территории городского поселения на 74,7тыс.руб., доходы от арендной платы за пользование муниципальным имуществом на 64,8тыс.руб.

**4.1. Доходы от аренды помещений и транспортных средств** поступили в бюджет района в сумме 1632,4 тыс. руб., или 102,4% к плану года. В составе данных доходов отражены также доходы от разовой аренды двух помещений в школах политической партией «Единая Россия» для проведения праймериза в сумме 20 тыс.руб.

По сравнению с прошлым 2017 годом доходы уменьшились на 64,8 тыс.руб., или на 3,8%. По данным КУМИ начислено арендной платы за 2018 год - 1661 тыс.руб. (для сравнения: 2017год – 1820тыс. руб., 2016г. – 1826тыс. руб.).

По состоянию на 01.01.2018г. недоимка по арендной плате составляла 244,2 тыс. руб., по состоянию на 01.01.2019г. недоимка возросла на 16% и составила 284,1 тыс.руб. Задолженность в объеме 80,2тыс. руб., или 28% от общей перед бюджетом имеют следующие арендаторы, с которыми договоры расторгнуты:

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 2016, 2017 и 2018 годах задолженность не погашалась. ИП Филиппова находится в процедуре банкротства.

ООО «Мари» - 14,3тыс.руб. (с 2017 года). Данному арендатору начислены пени за 2018год в размере 0,5тыс.руб., которые также не оплачены. Согласно выписки из ЕГРЮЛ ООО «Мари» прекратило свою деятельность с 16.08.2019г.

По действующим договорам также имеется недоимка, **самая значительная из которых – недоимка в размере 169,5тыс. руб. по договору с ООО «Отчий край», что составляет 60% от числящейся задолженности в целом.** Ежемесячный платеж по данному договору, заключенному 26.08.2016г., 6,7тыс. руб. На 01.01.2019года арендатору за невыполнение условий договора начислены пени в размере 19,4тыс. руб. **За 2018 год указанный арендатор произвел оплату лишь однажды в феврале 2018года в размере 10тыс. руб**., **тем самым нарушая условия договора, а пени не оплачены ни разу. Стоит отметить, что оплата произведена арендатором не в добровольном, а в судебном порядке (по решению суда).**

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 01.01.2019г. её размер составляет 284,1тыс. 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 погашении задолженности арендной платы, пени. На основании уведомлений, направленных КУМИ Арендаторам имущества, ими оплачена сложившаяся задолженность по начисленным пеням за 2018 год в сумме 67,8 тыс. руб., в том числе ИП Барташук Н.Н. – 50тыс. руб., ИП Мурашова – 17,8 тыс. руб. Указанные пени числились на 01.01.2018г. За 2018год начислено пени 12,4тыс.руб., из них 9,1тыс.руб. «Отчий край», 0,5тыс.руб. ИП Кривенок Е.Н., 0,6тыс.руб. Пушкарева К.Е., однако, перечисленные выше арендаторы пени не оплачивали. При выборочной проверке установлено, что начисление пени за просрочку платежей за пользование объектами муниципального нежилого фонда производится КУМИ в размере, установленном договором аренды. По состоянию на 01.01.2019г. неоплаченное пени числится в сумме 85,4тыс.руб., из них наиболее значительные ИП Абдурахманова Ю.В. – 54,4тыс. руб., ИП Филиппова Е.В. - 5,8тыс.руб. и ООО «Отчий край» - 19,4тыс.руб. Вместе с тем необходимо заметить, что пени ИП Абдурахманова Ю.В. – 54,4тыс. руб., ИП Филиппова Е.В. - 5,8тыс.руб. вероятнее всего нереальны к взысканию (это составит 70,5% в общем объеме пеней).

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

В данный раздел входят доходы от компенсации затрат бюджета муниципального района (возмещение затрат за коммунальные услуги) и платежи за пользование жилыми помещениями. В 2018 году данные доходы пополнили бюджет муниципального района на 1410,7тыс.руб., что составило 111% от плановых назначений и значительно превысило поступления прошлых лет. Так, в 2016г. доходы от компенсации затрат составили 506тыс.руб., в 2017г. – 541,5тыс.руб. Ниже наглядно, в виде диаграммы представлено поступление доходов от использования имущества за последние три года. Из диаграммы видно, что наиболее значимыми являются доходы от арендной платы за земельные участки, а также то, что произошел рост доходов от компенсации затрат бюджета района.

Указанный рост произошел по причине заключения договора от 02.07.2018г. с ЗАО «Восток Центр» на возмещение коммунальных затрат (электроэнергия) во время строительства школы по ул. Российская, 3. Так, возмещение затрат от Восток Центра за период со 02.07.2018 г. по 31.12.2018г. составило 891тыс.руб.

В 2018 году действовало 8 договоров на возмещение затрат. Количество договоров в сравнении с прошлым годом не изменилось, в течение года расторгнут договор на аренду помещения по ул. К. Маркса, 4 (ИП Топалова), а заключен новый договор на возмещение затрат с ЗАО «Восток Центр» по ул. Российская, 3, стройплощадка.

Доходы от компенсации затрат за коммунальные услуги за 2018 год поступили в бюджет в сумме 1381,7 тыс.руб. Недоимка на 01.01.2018 года по коммунальным услугам составила 84,5 тыс.руб., на 01.01.2019г. – 5тыс.руб., которая числится за ИП Янкина Н.В. (за сентябрь, октябрь, в октябре договор расторгнут).

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, муниципальным учреждением, либо в связи с избранием на выборные должности в органы местного самоуправления.

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 01.01.2019 года числится 141 жилое помещение муниципального жилищного фонда, предназначенных для социального найма.

Реестр специализированного жилищного фонда состоит из 16 единиц служебного жилья и 27 жилых помещений (комнат для проживания) в двух общежитиях.

Договоры заключены с 15 квартиросъемщиками, плата за найм комнат общежитий взимается с 27 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 10 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 2018 год платы за найм служебного жилья, специализированного жилья составляет 31,8тыс.руб., фактически поступило в бюджет 28тыс.руб. Задолженность по состоянию на 01.01.2018 года составляла 9,4тыс.руб., на 01.01.2019года - 10,4тыс.руб.

От граждан, подавших заявления о приватизации жилых помещений, поступила оплата в сумме 2,5тыс. руб. (за прошлый год - 4,4тыс. руб.).

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

**Арендная плата за земельные участки** поступила в районный бюджет в сумме 5179,2тыс. руб., или 97% к плановым назначениям. По сравнению с прошлым 2017 годом рост поступлений составил 819 тыс. руб., или 18,8% (в 2017г. по отношению к 2016г. снижение составило 227тыс. руб., или 5%).

Из общей суммы поступивших доходов в бюджет района доходы в сумме 991,7тыс.руб. администрируются Куйтунским городским поселением, а доходы в сумме 4187,5тыс.руб. – Комитетом по управлению муниципальным имуществом Куйтунского района.

По состоянию на 01.01.2018г. недоимка составляла 680,2тыс. руб., а на 01.01.2019г. – 686,4тыс. руб. (на 01.01.2017г. – 682тыс. руб.). Наиболее значительное увеличение недоимки произошло в Уховском сельском поселении – с 67,9тыс. руб. на начало года до 140,7 тыс. руб. на конец года, или в 2раза. Имеется значительная недоимка в Уянском сельском поселении – 134тыс.руб., которая возросла за 2018 год в 1,8раза.

**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. Выполнение прогнозного плана приватизации в 2018г.**

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

Решением Думы МО Куйтунский район от 24.07.2018г. № 281 утвержден прогнозный план приватизации муниципального имущества на 2018 год, согласно которого к реализации предложены плиты ребристые бетонные в количестве 44шт. с предполагаемой продажной стоимостью 136тыс. руб. и сроком продажи III-IV квартал 2018г.

20 ноября 2018года решением Думы № 306 в прогнозный план приватизации внесены изменения путем добавления в перечень имущества, принятого в казну муниципального образования от ликвидации МУП «Типография», предлагаемого к продаже стоимостью 41тыс. руб. (два ризографа, инфракрасный обогреватель, сканер, принтер, нарезчик визиток, процессор). Таким образом, поступления в бюджет муниципального района от продажи муниципального имущества ожидаются в сумме 177тыс. руб.

**Однако, следует отметить, что после утверждения прогнозного плана приватизации изменения в доходную часть бюджета изменения не вносились**. Доходы от реализации муниципального имущества запланированы решением Думы «О бюджете МО Куйтунский район на 2018 год и плановый период 2019-2020 годов» от 14.09.2018 № 284 в размере 27,2тыс.руб. по факту поступления задатка для участия в аукционе. Следующее изменение в бюджет внесено решением Думы от 20.11.2018 № 301 по факту поступления денежных средств от покупателя плит (Судникович В.Н.) в сумме 115,6тыс.руб. Плановые назначения от приватизации имущества на 2018год утверждены в сумме 143,2тыс.руб.

На проведение открытого аукциона издано распоряжение КУМИ по продаже муниципального имущества (плиты в количестве 44 штук) от 08.08.2018 № 49. Торги состоялись 10.09.2018г., плиты проданы на сумму 142,8тыс.руб. (с учетом повышающего шага аукциона 6,8тыс.руб., т.е. 136 тыс.руб. + 6,8тыс.руб.). Также на основании распоряжения КУМИ от 26.11.2018 № 86 организован аукцион по продаже имущества из состава казны МО Куйтунский район, изъятое из хозяйственного ведения МУП «Типография» при его ликвидации (7 наименований оборудования). Дата проведения торгов назначена на 24.12.2018г. Аукцион состоялся, все лоты были проданы на общую сумму 43тыс.руб. (с учетом шага аукциона). Согласно решению аукционной комиссии от 28.12.2018г., победитель Кривенок Елена Николаевна оплачивает стоимость имущества денежными средствами не позднее 30 рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи, а договор купли-продажи заключается в течение пяти рабочих дней с даты подведения итогов. Таким образом, в декабре 2018 г. в бюджет района поступил только задаток для участия в аукционе в сумме 18,7тыс.руб, а остальная сумма от приватизации имущества (24,3тыс.руб.) должна поступить после заключения договора купли-продажи, т.е. в 2019 году.

**5. Планирование**

По сравнению с первоначальной редакцией бюджета (5679тыс.руб.) сумма планируемых доходов в окончательной редакции решения о бюджете, увеличилась на 5183тыс.руб., или в два раза за счет включения в прогнозируемые доходы поступления от продажи земельных участков. Первоначальной редакцией решения Думы о бюджете района на 2018г. поступление дохода от продажи земельных участков, от приватизации имущества не планировалось. Остальные прогнозируемые показатели по доходам в течение года менялись в сторону увеличения. Исполнение доходов от использования муниципального имущества по отношению к годовым назначениям сложилось, в основном, в объеме, превышающем 90%. Так, поступления от аренды помещений и транспорта составили 102,4% к плану года, доходы от компенсации затрат бюджета – 111%, поступления от продажи земельных участков – 100,2% 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 2018 года составили 10884,9 тыс. рублей, или 100,2% к плану года. По сравнению с прошлым 2017 годом доходы от использования имущества увеличились на 2251,9тыс. руб., или на 26%.

Задолженность по платежам по состоянию на 01.01.2019 года составляет 985,9 тыс.руб. (на 01.01.2017г. составляла 1018,5тыс. руб., на 01.01.2018г. – 1018,3тыс. руб.), в том числе:

- аренда помещений и транспортных средств - 284,1тыс. руб.

- плата за найм жилья - 10,4 тыс.руб.;

- аренда земельных участков – 686,4тыс.руб.;

- компенсация затрат государства – 5тыс. руб.;

За нарушение срока внесения арендной платы КУМИ начисляет пени по договорам аренды нежилых помещений. Имеется значительная заложенность по пени на 01.01.2019г. в размере 85,4тыс. руб. По данным КУМИ общая сумма начисления пени по договорам аренды недвижимого имущества за 2018год составила 12,4тыс. руб., оплачено в бюджет района – 67,8тыс. руб., имелась задолженность по пеням на 01.01.2018г. – 216,5тыс. руб.

3. КУМИ не представлена информация о размерах начисленных и уплаченных пени по арендной плате за земельные участки за 2018год.

4. В нарушение Порядка ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества, утвержденного приказом министерства экономического развития РФ от 30.08.2011г № 424, в реестре транспортных средств по автотранспорту с реестровыми номерами 212, 214, 215, 226 отсутствуют сведения о государственном регистрационном знаке, а по транспортному средству с реестровым номером 223 не указан год выпуска.

5. При проверке отражения объектов имущества казны в бухгалтерском учете выявлены некоторые замечания:

1) По данным оборотно-сальдовой ведомости по счету 108.51 «Недвижимое имущество, составляющее казну» в 2018 году числился объект «нежилое здание водонапорной башни Тобино, Степная, 1А» стоимостью 52,1тыс.руб., по счету 104.51 «Амортизация недвижимого имущества в составе имущества казны» на указанный объект отражена амортизация в сумме 69,9тыс.руб. Следует отметить, что сумма амортизации не может быть больше стоимости самого объекта (п.86 Инструкции № 157н). Кроме того, указанное здание водонапорной башни передано в собственность Алкинского муниципального образования, а согласно Инструкции по применению Плана счетов, объект должен быть передан вместе с начисленной на него амортизацией. Однако, исходя из представленной оборотно-сальдовой ведомости по счету 104.51 «Амортизация недвижимого имущества в составе имущества казны» списание амортизации передаваемого объекта здания водонапорной башни составило 45,1тыс.руб.

2) По данным реестра жилого фонда в 2018 году на основании распоряжения Администрации МО Куйтунский район от 16.11.2017 № 253-р «О приватизации» квартира в трехквартирном жилом доме, расположенном по адресу п. Харик, ул. Трактовая, 14, кв.3 была исключена из реестра муниципального имущества. Однако, указанная квартира продолжает числиться в бухгалтерском учете КУМИ на счете 108.51 «Недвижимое имущество, составляющее казну» с балансовой стоимостью 313,5тыс.руб. (п/номер в оборотной ведомости за 2018год – 112). Также в учете числится 100%-ная амортизация на данную квартиру.

6. В течение 2018 года заключено три договора аренды земельных участков под размещение объектов связи сроком на 49 лет, однако, КУМИ повышающий коэффициент, утвержденный решением Думы МО Куйтунский район от 25.11.2014 № 13 «Об утверждении размеров повышающих коэффициентов с учетом видов разрешенного использования земельных участков, применяемых к размеру арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена», применен не был. Упущенная выгода бюджета в результате неприменения повышающего коэффициента составила 50,1тыс.руб.

По договору от 21.06.2018 № 74-18А с ПАО «Ростелеком» неверно установлена кадастровая стоимость земельного участка, в связи с чем упущенная выгода бюджета составила 6,2тыс.руб.

РЕКОМЕНДАЦИИ КУМИ:

- усилить работу по взысканию задолженности по арендной плате за пользование муниципальным имуществом.

- применять для расчета арендной платы формулу, утвержденную Постановлением Правительства Иркутской области от 01.12.2015г. № 601-ПП «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена».

- 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение к заключению

КСП от 15.11.2018г.

**Расчет упущенной выгоды бюджета МО Куйтунский район по договорам аренды земельных участков в 2018 году.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Реквизиты договора | Расчет КУМИ | Расчет КСП | Разница, руб. |
| № 02-18А от 31.01.2018, на 49 лет с АО «Национальная башенная компания» | 36кв.м\*175,94руб.\*1,5%\*1,04=988,07:365\*334дн= 904,15 | 360кв.м\*175,94руб.\*1,5%\*1,04\***50** = 49404,16:365\*334 = 45208,19 | 44304,04 |
| № 23-18А от 05.03.2018, на 49 лет с АО «Национальная башенная компания» | 610кв.м.\*2,16руб.\*1,5%\*1,04 = 20,55:365\*302 = 17 | 610кв.м.\*2,16руб.\*1,5%\*1,04 \***50** = 1028,04:365\*302 = 850,6 | 833,6 |
| № 74-18А от 21.06.2018, на 11 мес. с ПАО «Ростелеком» | 8925кв.м\*175,94руб.\*1,5%\*1,04 = 24496,13:365\*194дн = 13019,86 | 8925кв.м.\***260,13руб**.\*1,5%\* 1,04% = 36217,91:365\*194 = 19250,07 | 6230,21 |
| № 120-18А от 08.11.2018, на 49 лет с ООО «Т2 Мобайл» | 226кв.м.\*197,92руб.\*1,5%\*1,04 = 697,79:365\*54дн. = 103,24 | 226кв.м.\*197,92руб.\*1,5%\***1,028\*50** = 34486,83:365\*54дн. = 5102,17 | 4998,93 |
| **ВСЕГО** | **14044,25** | **70411,03** | **56366,78** |

Аудитор КСП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_С.В.Герасименко