«26» ноября 2015 г.

**Отчет**

**о результатах контрольного мероприятия**

**Аудит эффективности управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности и земельными участками государственная собственность на которые не разграничена, переданными в аренду, а также их использования (выборочно).**

**Основание для проведения контрольного мероприятия:**

Пункт 2.3 плана работы Контрольно-счетного органа Первомайского района на 2015 год, утвержденного приказом председателя Контрольно-счетного органа Первомайского района от 10.12.2014 № 19.

**Проверяемый период:** 2014 год.

**Перечень объектов контрольного мероприятия**: Управление имущественных отношений Администрации Первомайского района.

**Состав проверяющей группы:** инспектор контрольно-счетного органа Л.В.Савченко.

**Сроки проведения контрольного мероприятия:** с 13 октября 2015 года по 05 ноября 2015 года.

**Краткая характеристика сферы предмета и деятельности объекта контрольного мероприятия:**

**Полное наименование проверяемой организации**: Управление имущественных отношений Администрации Первомайского района.

Управление имущественных отношений Администрации Первомайского района (далее – Управление) осуществляет свою деятельность на основании Положения «Об Управлении имущественных отношений Администрации Первомайского района», утвержденного решением Думы Первомайского района от 25.04.2013 № 218 (в редакции решений Думы Первомайского района от 26.03.2015 № 364) .

Управление является структурным подразделением Администрации Первомайского района, обладает правами юридического лица, имеет обособленное имущество, самостоятельный баланс, лицевой счет в Финансово-экономическом управлении Администрации Первомайского района.

**Должностные лица, ответственные в проверяемом периоде за финансово-хозяйственную деятельность МАУ «ЦКС»:** Руководитель Управления имущественных отношений Администрации Первомайского района И.И.Воронина.

**Метод проверки:** выборочный.

**Нормативно-правовые акты, используемые при проведении контрольного мероприятия:**

1.Бюджетный кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 № 145-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

2.Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

3. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);

4. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изменениями и дополнениями);

5. Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Федеральный закон «О защите конкуренции»);

6. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

7. Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=730DC293B8BAEFE501A056184068643F519DAF5D0F1257A097D49C0ES2d9F) от 24.07.2007 № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации";

8. Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества и Перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, утвержденные Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67;

9. Инструкция о порядке составления и представления годовой, квартальной и месячной отчетности об исполнении бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, утвержденная  приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2010 года № 191н;

10. Порядок ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества, утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 30.08. 2011 № 424;

11. Положение «О порядке управления и распоряжения объектами муниципальной собственности Первомайского района», утвержденное решением Думы Первомайского района от 27.11.2008 № 278 (с изменениями и дополнениями);

12. Положение «Об организации учета и ведения реестра муниципального имущества Первомайского района», утвержденное постановлением Главы Первомайского района от 18.03.2008 № 45;

13. Положение «Об организации учета и использования имущества, составляющего муниципальную имущественную казну муниципального образования «Первомайский район» Томской области, утвержденное постановлением Главы администрации Первомайского района от 25.04.2005 № 82 (в редакции постановления от 14.04.2006 № 88);

14. Положение «Об Управлении имущественных отношений Администрации Первомайского района», утвержденное решением Думы Первомайского района от 25.04.2013 № 218 (с изменениями и дополнениями) (далее – Положение);

15. Устав муниципального образования «Первомайский район», утвержденный решением Думы Первомайского района от 31.08.2009 № 338 (с изменениями и дополнениями).

По результатам контрольного мероприятия: аудит эффективности управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности и земельными участками государственная собственность на которые не разграничена, переданными в аренду, а также их использования выборочно за 2014 год, проверяющей группой в акте по результатам контрольного мероприятия от 05.11.2015 года были сделаны замечания и отмечены нарушения.

Акт по результатам контрольного мероприятия подписан 12.11.2015г. руководителем Управления И.И.Ворониной без предоставления разногласий и замечаний.

**Основные итоги контрольного мероприятия:**

**1. Проверка соблюдения порядка учета имущества (земельных участков), составляющего муниципальную казну**

Объекты муниципальной собственности муниципального образования «Первомайский район» подлежат учету в соответствии с Порядком ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества, утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 30.08. 2011 № 424 (далее – Порядок), Положением о порядке управления и распоряжения объектами муниципальной собственности Первомайского района, утвержденным решением Думы Первомайского района от 27.11.2008 № 278 (с дополнениями и изменениями), Положением «Об организации учета и ведения реестра муниципального имущества Первомайского района», утвержденным постановлением Главы Первомайского района от 18.03.2008 № 45, Положением об организации учета и использования имущества, составляющего муниципальную имущественную казну муниципального образования «Первомайский район» Томской области, утвержденным постановлением Главы администрации Первомайского района от 25.04.2005 № 82 (в редакции постановления от 14.04.2006 № 88).

В ходе проверки Реестра муниципального имущества и Журнала регистрации договоров об аренде земельных участков за 2014 год (далее – Журнал) установлено:

1.Реестр муниципального имущества ведется Управлением в электронном (табличном) виде без применения специального программного обеспечения. При ведении Реестра не предусмотрены средства защиты информации, автоматизированный контроль за ведением базы данных;

2. Адрес земельного участка в Журнале под № 8 не совпадает с адресом указанном в договоре аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора №8-14-Г от 09.04.2014 г.;

3. Инициалы Арендатора в Журнале под № 12 не совпадают с инициалами в договоре аренды земельного участка № 12-14-Г от 16.05.2015 г.;

4.Кадастровый номер земельного участка в Журнале под № 14 не совпадает с кадастровым номером в договоре аренды земельного участка №м14-14-Г от 20.05.2014г.;

5.Адрес земельного участка в Журнале под № 20 не совпадает с адресом указанным в договоре аренды земельного участка № 20-14-Г от 23.07.2014г.;

6. Дата распоряжения о предоставлении земельного участка в Журнале под № 26 не совпадает с датой Распоряжения «О предоставлении Кибисовой Н.А. , Кибисову Р.А., Кибисову Н.Р. земельного участка для строительства индивидуального жилого дома в аренду на срок 3 года» № 236-з;

7. Имеются случаи повторения одного номера договора аренды в Журнале несколько раз (№ 25 от 08.10.2014 и 16.10.2014);

8. Адрес земельного участка в Журнале (юридические лица) под № 6 не совпадает с адресом указанным в договоре аренды земельного участка № 6-14-П от 11.08.2014г.;

9. Отсутствуют данные в Журнале о выбывших земельных участках (№ и дата документа).

2.**Проверка заключенных договоров аренды земельных участков, входящих в муниципальную казну.**

За период 2014 года, по данным Управления, было заключено 40 договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и земельных участков государственная собственность на которые не разграничена, в том числе краткосрочных – 12 договоров, долгосрочных – 28 договоров.

В ходе проверки установлено:

1.Учет договоров аренды муниципальной имущества ведется Управлением в электронном (табличном) виде без применения специального программного обеспечения;

2.Для проверки не представлен зарегистрированный в Журнале регистрации договоров об аренде земельных участков (физические лица) за 2014 год, под № 15 от 02.06.2014 договор аренды, на основании Распоряжения руководителя Управления имущественных отношений Администрации Первомайского района № 103-з от 02.06.2014г. «О предоставлении жителям многоквартирного жилого дома по адресу: Томская область, с. Первомайское, ул. Гончарова,3б земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства в аренду на срок 49 лет»;

3.Договорами аренды предусмотрено, что арендная плата начисляется с момента подписания сторонами акта приема-передачи Участка. Фактически к договорам аренды приложены передаточные акты;

4. Отсутствует передаточный акт к договору аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора № 8-14-Г от 09.04.2014г.

5.Отсутствуют акты приема-передачи Участка - договоров аренды земельных участков № 9-14-Г от 21.04.2014г. и № 28-14-Г от 29.12.2014г;

6.Передаточный акт к договору аренды земельного участка № 17-14-Г от 27.06.2014 г. не имеет подписи арендатора, что является нарушением статьи 160 Гражданского Кодекса РФ.

**3.Проверка наличия государственной регистрации договоров аренды муниципального имущества (земельных участков).**

В соответствии со статьей 609 Гражданского Кодекса РФ, статьей 25 Земельного Кодекса РФ, статьями 4, 26 Федерального закона от 21.07.1997 года № 122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» договора аренды земельных участков, заключенных на срок более одного года, подлежат государственной регистрации и считаются заключенными с момента такой регистрации, а именно, после внесения записи в Единый государственный реестр прав.

В ходе проведения проверки не выявлено отсутствие государственной регистрации договоров аренды земельных участков, заключенных на срок более одного года.

Проверкой выявлено отсутствие дополнительного соглашения о расторжении договора аренды в связи с досрочным расторжением договора аренды земельного участка № 5-14-П от 17.07.2014.

**4.Проверка правильности начисления арендной платы.**

В соответствии с пунктом 3 статьи 65 Земельного Кодекса РФ, за земельные участки, переданные в аренду, взимается арендная плата, при этом порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности, устанавливаются органами местного самоуправления, а размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка, Решением Думы Первомайского района «Об утверждении ставок арендной платы за земельные участки на 2014 год» от 26.12.2013 № 273 утверждены базовые ставки арендной платы за земли, находящиеся в собственности муниципального образования «Первомайский район», и земли, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Первомайского района на 2014 год.

В ходе проверки установлено:

1.В нарушение Решения Думы Первомайского района «Об утверждении ставок арендной платы за земельные участки на 2014 год» от 26.12.2013 № 273 (далее - Решение Думы), неправильно рассчитана арендная плата, по договору аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора № 8-14-Г от 09.04.2014 в связи с неправильным применением ставки арендной платы. Годовая арендная плата за 2014 год должна составлять 255,00кв.м\*0,19руб/кв.м:365дней\*267дней = 35,44 руб., в Приложении к договору аренды №8-14-Г от 09.04.2014 годовая арендная плата за 2014 год начислена в сумме 255,00кв.м\*0,45руб/кв.м:365дней\*267дней = 83,94 руб. Следовательно за 2014 году арендная плата завышена на 48,5 рублей;.

2.В некоторых расчетах арендной платы (Приложение к договорам аренды) имеет место допущение редакционных ошибок в расшифровке расчетов арендной платы по кварталам, дата начала начисления арендной платы не совпадает с датой передаточного акта или акта приема-передачи Участка.

3.В нарушении статьи 160.1 Бюджетного Кодекса РФ Управлением, в связи с расторжением договора аренды земельного участка, не проведена сверка расчетов по платежам и не начислена пеня по договору аренды земельного участка № 4-14-П от 09.07.2014. Арендатором арендная плата внесена платежными поручениями от 27.08.2014 года №2751 в сумме 6417,84 руб., № 2752 в сумме 11694,50 руб., № 2753 в сумме 2279,49 руб. Количество дней просрочки внесения арендной платы составило 19 дней, следовательно, Управлением недоначислено в бюджет 193,72 руб. (20391,83 руб. \*19дней\*0,05%=193,72 руб.).

4.По договору аренды земельного участка № 2-14-П от 06.06.2014 г. было составлено соглашение № 69-14 от 16.07.2014 года о расторжении договора аренды земельного участка от 06.06.2014 № 2-14-П. На момент заключения соглашения о расторжении договора аренды, Арендатор арендную плату не оплатил. Оплата прошла платежным поручением 08.08.2014г., однако в Акте сверки платежей по арендной плате за земельный участок, сделан перерасчет по уплате арендной платы, но не начислена пеня за просрочку платежа в сумме 4,04 руб.(149,65руб\*54дн.\*0,05%=4,04 руб.).

#### 5.Анализ поступлений в доходную часть бюджета доходов от сдачи в аренду муниципального имущества.

Управление имущественных отношений Администрации Первомайского района, являясь арендодателем земельных участков, заключает договоры аренды, где на арендодателя возлагается контроль по выполнению арендаторами условий договоров, в том числе полноты и своевременности внесения арендной платы. По мере внесения арендаторами арендной платы Управление получает в свое распоряжение сведения о внесенной арендаторами арендной платы, что позволяет вести учет поступления арендной плата за аренду земельных участков по каждому арендатору, однако при проверке выявлено что, по физическим лицам учета по уплате арендной платы за земельные участки в разрезе плательщиков не ведется. Учет поступления по физическим лицам осуществляется в общей сумме начисления и уплаты. В связи, с чем невозможно сделать анализ поступления доходов от сдачи в аренду земельных участков по физическим лицам.

В ходе проверки установлено:

1.Согласно отчету об исполнении бюджета главного распорядителя, распорядителя, получателя бюджетных средств, главного администратора, администратора источников финансирования дефицита бюджета, главного администратора, администратора доходов бюджета» (ф. 0503127) по коду бюджетной классификации 904 111 05013 10 0000 120 «Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах поселений, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков» (далее – аренда земельных участков) на 2014 год утверждены бюджетные назначения в сумме 1838,600 тыс. рублей, исполнены доходы в сумме 1838,581 тыс. рублей, что составило 99,99 процента.

2. Анализ поступлений доходов от сдачи в аренду муниципального имущества (земельных участков) в бюджет муниципального образования показывает, что в 2014 году наблюдается снижение объемов поступлений арендной платы за земельные участки как по отношению к утвержденным бюджетным назначениям на 18,5 тыс. руб., или 0,01%, так и по отношению к 2013 году на 505,75 тыс.руб. или 21,57 %. Что повлияло на снижение поступления доходов от сдачи в аренду муниципального имущества (земельных участков) в пояснительной записке к годовому отчету (ф.0503160) не отражено.

3. По состоянию на 01.01.2015 года сумма задолженности по договорам аренды земельных участков составила 1361,920 тыс. рублей. Таким образом, в 2014 году дебиторская задолженность по арендной плате за земельные участки увеличилась на 460,81 тыс. рублей или на 51,14 процента по сравнению с 2013 годом. Причины увеличение дебиторской задолженности на 01.01.2015 не нашли отражения в пояснительной записке к годовому отчету за 2014 год.

**Предложения по результатам проведенного контрольного мероприятия:**

1. Не допускать некорректных ошибок при заполнении Журнала регистрации договоров об аренде земельных участков.

2.Принять меры по дальнейшему недопущению выявленных недостатков, при оформлении договоров аренды земельных участков;

3.В пояснительной записке к годовому отчету более детально описывать, какие факторы повлияли на увеличение или уменьшение дебиторской задолженности по аренде земельных участков.

4.Рассмотреть результаты контрольного мероприятия и принять замечания при дальнейшей работе Управления.

Инспектор контрольно-счетного органа Л.В.Савченко