**О Т Ч Е Т**

**по результатам контрольного мероприятия**

«Проверка законности и эффективности управления и распоряжения земельными участками, проверка полноты и своевременности поступления арендной платы за земельные участки, доходов от права заключения договоров аренды на землю и доходов от приватизации земель за 2013-2014 годы»

 1. Основание для проведения контрольного мероприятия: пункт 2.7. Плана работы Контрольно-счетной комиссии Грачевского муниципального района Ставропольского края (далее – КСК) на 2015 год, приказ председателя КСК от 28.08.2015 № 46.

 2. Цели контрольного мероприятия**:**

- установление законности и эффективности управления и распоряжения земельными участками, находящимися в собственности Грачевского муниципального района Ставропольского края и участками, государственная собственность на которые не разграничена;

- оценка эффективности выполнения полномочий органами местного самоуправления по управлению и распоряжению земельными участками с целью увеличения доходов, поступающих в бюджет муниципального района.

3. Предмет контрольного мероприятия**:** нормативные правовые акты, регулирующие порядок управления и распоряжения земельными участками, находящимися в собственности Грачевского муниципального района Ставропольского края и участками, государственная собственность на которые не разграничена, договоры, финансовая отчетность, справочно-цифровые и иные материалы, относящиеся к теме проверки.

 4. Объекты контрольного мероприятия: отдел имущественных и земельных отношений администрации Грачевского муниципального района Ставропольского края (далее – Отдел).

 5. Срок проведения контрольного мероприятия: с 01 по 30 сентября 2015 года.

 6. При проверке установлено:

 6.1. Уполномоченным органом по управлению и распоряжению земельными участками, находящимся в распоряжении Грачевского муниципального района до разграничения права собственности на землю является отдел имущественных и земельных отношений администрации Грачевского муниципального района Ставропольского края.

 6.2. Отдел осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением об отделе имущественных и земельных отношений администрации Грачевского муниципального района Ставропольского края.

 6.3. В целях выполнения своих полномочий Отдел осуществляет следующие функции: функции общего характера; функции по формированию, учету и технической инвентаризации собственности муниципального района, а также регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в установленном законом порядке; функции управления муниципальным имуществом; функции по распоряжению муниципальным имуществом; функции управления муниципальными предприятиями и учреждениями; функции по делам о несостоятельности; функции в области землепользования.

 6.4. Пункт 3.1. Положения о муниципальной казне Грачевского муниципального района Ставропольского края, утвержденного решением совета Грачевского муниципального района от 29.12.2005 № 72-1не соответствует нормам, содержащимся в пункте 144 Инструкции № 157н и пункте 1.3. Порядка отражения в бюджетном учете операций с объектами в составе имущества казны Ставропольского края, утвержденного совместным приказом министерства финансов Ставропольского края и министерства имущественных отношений Ставропольского края от 16.08.2012 года № 147/147.

 Исходя из анализа указанного Положения следует, что действие Положения не распространяется на порядок управления и распоряжения земельными участками муниципального района, т.е. документ, регламентирующий порядок управления и распоряжения земельными участками, составляющими казну муниципального района, отсутствует.

 6.5. Все земельные участки, составляющие имущество казны, в проверяемом периоде никак не использовались, что является неэффективным использованием муниципального имущества, всего на сумму 394,7 тыс. рублей.

 6.6. Согласно представленным к проверке Реестрам земельных участков собственности Грачевского муниципального района по состоянию на 01.01.2013, 01.01.2014, 01.01.2015 года в собственности Грачевского муниципального района находились 11 земельных участков, не закрепленных за муниципальными учреждениями. Однако в составе годового отчета об исполнении бюджета Отдела и муниципального района за 2012 и 2013 годы в казне муниципального района не числится имущество. Таким образом, имеет место недостоверность ведения учета и составления отчетности за 2012 и 2013 годы.

 6.7. В Реестре земельных участков в нарушение пункта 3 статьи 215 Гражданского кодекса РФ обособленно числится земельный участок с кадастровым номером 26:07:050234:35 площадью 781 кв. м, расположенный по адресу: с.Грачевка, пер.Школьный, 19 с видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», хотя он не закреплен ни за одним муниципальным учреждением и не входит в состав казны.

6.8. В нарушение пункта 4 Порядка ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества, утвержденного приказом министерства экономического развития РФ от 30.08.2011 № 424, в представленном на проверку Реестре отсутствуют сведения о кадастровой стоимости недвижимого имущества, что не позволяет определить правильность и достоверность ведения бюджетного учета имущества казны Грачевского муниципального района.

6.9. В соответствии со статьей 4 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» на все земельные участки, находящиеся в казне Грачевского муниципального района, в установленном порядке зарегистрировано право собственности.

6.10. В соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков постановлением администрации Грачевского муниципального района от 04.07.2005 № 53 утверждены Правила организации и проведения конкурсов, аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в управлении и распоряжении администрации Грачевского муниципального района.

 6.11. В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», законом Ставропольского края от 01.08.2003 № 28-кз «Об управлении и распоряжении землями в Ставропольском крае», постановлением главы администрации Грачевского муниципального района Ставропольского края от 09.04.2007 № 36 утверждено Положение о порядке рассмотрения заявок и принятия решений по предоставлению гражданам и юридическим лицам земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, или находящихся в собственности Грачевского муниципального района, для целей, не связанных со строительством.

 6.12. На момент проверки, в связи с изменением действующего законодательства вышеуказанные нормативно-правовые акты муниципального района утратили силу, однако они не признаны утратившими силу.

 6.13. Общая площадь земельных участков, находящихся в границах Грачевского муниципального района, составляет 179,485 тыс. га, из них право собственности зарегистрировано за Грачевским муниципальным районом общей площадью 840115,9 кв. м.

 6.14. В ходе выборочной проверки соблюдения требований нормативно-правовых актов, регламентирующих порядок предоставления в аренду земельных участков, находящихся в управлении и распоряжении администрации Грачевского муниципального района, нарушений не выявлено.

 6.15. За 2013 год Отделом заключено 49 договоров. Общая площадь земельных участков, переданных в аренду в соответствии с этими договорами составила 3592,6 кв. м., сумма арендной платы – 2302,35 тыс. руб.

 За 2014 год Отделом заключено 126 договоров. Общая площадь земельных участков, переданных в аренду в соответствии с этими договорами составила 6817934 кв. м., сумма арендной платы – 11337,2 тыс. руб.

 На 01.01.2015 года, количество действующих договоров составило 634 единицы, общая площадь которых – 3337932,9 кв. м, сумма арендной платы 8399,32 тыс. рублей.

 6.16. Учет начислений и уплаты арендной платы за землю осуществляется Отделом без применения специализированных лицензированных программных продуктов.

 6.17. При выборочной проверке договоров аренды земли, КСК было выявлено, что в договорах аренды земельных участков за период 2013, 2014 годов отсутствует порядок ответственности стороны за нарушение порядка внесения арендной платы.

 6.18. На начало 2014 года общая задолженность по арендной плате составляла 1392,37 тыс. рублей, на 01.01.2015 задолженность составила 1691,28 тыс. рублей или увеличилась на 299,91 тыс. рублей; по состоянию на 01.09.2015 текущая задолженность составляет 4132,27 тыс. рублей.

 В целях осуществления мероприятий по недопущению образования задолженности по арендной плате Отделом ведется работа по направлению уведомлений с требованием погашения возникшей задолженности. Так, в период 2013, 2014 годов Отделом направлено 34 уведомления на общую сумму 5219,23 тыс. руб., погашена задолженность в сумме 624,66 тыс. руб. Предъявлено 3 исковых заявлений в суд на сумму 1065,01 тыс. руб., удовлетворено 2 иска в суде на сумму 624,66 тыс. руб.

 6.19. В нарушение пункта 227 Инструкции № 157н Отделом, выполняющим функции администратора доходов бюджета Грачевского муниципального района, поступления в бюджет учитываются не на основании первичных документов, согласно которым должны отражаться операции на лицевом счете Отдела, как администратора доходов, и документов, предоставляемых учреждению, как администратору, управлением Федерального казначейства по Ставропольскому краю, а на основании карточки учета доходов, составленной финансовым управлением, причем в целом за месяц операциями вручную. Это повлекло за собой также нарушения пункта 229 Инструкции № 157н, положений Приказа Минфина № 173н.

 6.20. В нарушение пункта 197 Инструкции № 157н начисление доходов производится не в момент возникновения требований к их плательщикам, возникающих в силу договоров, а в сумме фактически поступивших платежей. Таким образом, в отчетности в балансе ф. 0503130 во втором разделе «Финансовые активы» по строке 230 суммы дебиторской задолженности на начало года и на конец отчетного периода отсутствуют, что говорит о недостоверности ведения учета и составления отчетности.

 6.21. Отдел утвержден главным администратором доходов местного бюджета, в том числе по следующим кодам бюджетной классификации 502 111 05013 10 0000 120 и 502 1 14 06013 10 0000 430.

 6. 22. Фактическое исполнение неналоговых доходов по аренде земли в течение 2013 финансового года составили 5793,57 тыс. руб. или 113,82% к уточненным бюджетным назначениям, доходы от продажи земельных участков – 1089,80 тыс. руб. или в 272,45 раза больше уточненных бюджетных назначений.

 6.23. Фактическое исполнение неналоговых доходов по аренде земли в течение 2014 финансового года составило 7011,04 тыс. руб. или 176,96% к уточненным бюджетным назначениям, исполнение доходов от продажи земельных участков – 160,52 тыс. руб.

 6.24. Установлено, что по плановым показателям по вышеуказанным кодам дохода изменения ни разу не вносились. Исполнение в ряде случаев имеет высокий процент отклонения. Данное обстоятельство свидетельствует о не качественном, не достоверном прогнозировании доходов, вызванное следующим: начисление ведется без применения программных продуктов; сложностью прогнозирования количества и площади земельных участков которые будут предоставлены в аренду в прогнозных периодах в связи с тем, что предоставление земельных участков в аренду носит заявительный характер.

 6.25. В нарушение подпункта 3 пункта 2.3.7. Положения об отделе к проверке не было представлено утвержденных планов проведения мероприятий по контролю за использованием по назначению земельных участков, находящихся в управлении и распоряжении, собственности муниципального района, материалов предыдущих проверок по данному вопросу.

 6.26. В ходе проверки установлено, что в 2014 году в соответствии с постановлением Правительства Ставропольского края от 11.04.2014 № 153-п, постановлением администрации Грачевского муниципального района от 28.04.2014 № 252 была проведена инвентаризация земель в Грачевском районе, которой были охвачены только земли сельскохозяйственного назначения.

 6.27. В ходе проверки установлено, что приватизации земель в период 2013-2014 годов не проводилось.

 7. Возражения или замечания руководителей или иных уполномоченных должностных лиц объектов контрольного мероприятия на результаты контрольного мероприятия не поступали.

 8.Выводы.

 Учитывая результаты проведенной проверки, Контрольно-счетная комиссия считает, что для наиболее эффективного использования земель Грачевского района как базового актива и источника увеличения доходной части бюджета муниципального района необходимо проведение инвентаризации всех земель, находящихся в административных границах Грачевского муниципального района, в целях вовлечения в оборот неиспользуемых, неэффективно используемых земель, а также используемых с правами, оформленными не должным образом. Проведение такой инвентаризации позволит выявить земельные участки, которые могут быть вовлечены в гражданский оборот, использованы для дальнейшего социально-экономического развития района.

 Существующая система учета земельных участков района не содержит информации о текущем и планируемом использовании земельных участков, вовлечении их в гражданский оборот.

 Для создания полноценного информационного ресурса необходимо проведение мониторинга и масштабной инвентаризации земель, а его создание и постоянное поддержание в актуальном состоянии позволит усилить контроль за использованием земельных участков в районе, что в свою очередь увеличит поступление доходов от использования земли в бюджет муниципального района.

 9. Предложения:

 9.1. Привести в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации, Ставропольского края муниципальные нормативные правовые акты, регулирующие управление и распоряжение земельными участками в распоряжении, собственности муниципального района.

 9.2. Обеспечить выполнение пункта 2.1. Положения о муниципальной казне Грачевского муниципального района Ставропольского края: «Целью управления и распоряжения имуществом, относящимся к муниципальной казне, является получение доходов в бюджет Грачевского муниципального района от ее использования».

 9.3. Обеспечить ведение Реестра земельных участков в соответствии с пунктом 4 Порядка ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества, утвержденного приказом министерства экономического развития РФ от 30.08.2011 № 424.

 9.4. Обеспечить ведение бухгалтерского учета имущества казны в соответствии с абзацем 1 пункта 145 Инструкции № 157н: аналитический учет объектов в составе имущества казны осуществляется в структуре, установленной для ведения реестра муниципального имущества, т.е. операции с объектами в составе имущества казны отражаются в бюджетном учете на основании информации из указанного реестра.

 9.5. Обеспечить достоверность ведения бухгалтерского учета и составления отчетности.

 9. 6. Числящийся в Реестре земельных участков участок с кадастровым номером 26:07:050234:35 площадью 781 кв. м, расположенный по адресу: с. Грачевка, пер. Школьный, 19 с видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства» учитывать в соответствии с действующим законодательством.

 9.7. При заключении договоров аренды земельных участков включать в условия договора начисление пени за каждый день просрочки арендной платы за пользование земельных участков.

 9.8. Соблюдать требования пунктов 197, 227, 229 Инструкции № 157н при ведении бухгалтерского учета расчетов с дебиторами по доходам.

 9.9. Усилить работу по недопущению возникновения задолженности по арендной плате и по своевременной ликвидации задолженности.

 9.10. Для создания полноценного информационного ресурса о текущем и планируемом использовании земельных участков, находящихся в административных границах Грачевского муниципального района, вовлечения их в гражданский оборот, рассмотреть вопрос о проведении мониторинга и масштабной инвентаризации земель района, что позволит усилить контроль за использованием земельных участков в районе и увеличит поступление доходов от использования земли в бюджет муниципального района.

 По результатам проведенной проверки направить представление Контрольно-счетной комиссии в Отдел с целью устранения и недопущения в дальнейшем выявленных в ходе проверки нарушений и недостатков.