|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА**  **АРСЕНЬЕВСКОГО**  **ГОРОДСКОГО ОКРУГА**  692337, г. Арсеньев, ул. Ленинская, 8 тел/факс (42361) 3-04-97, 4-37-75  от « » 201 г. № |  | Главе  Арсеньевского городского округа  Дронину А.А. |
|  |

Представление

«О нарушениях бюджетного

и финансового законодательства»

Контрольно-счётной палатой Арсеньевского городского округа было проведено контрольное мероприятие (проверка) в рамках единого общероссийского мероприятия контрольно-счетных органов «Обследование (проверка) правомерности и эффективности управления и распоряжения земельными ресурсами Арсеньевского городского округа управлением имущественных отношений, а также полноты и своевременности поступления в бюджет Арсеньевского городского округа доходов от распоряжения и использования ими» в 2012-2014 годах.

Целью проведения данного контрольного мероприятия является предупреждение и выявление нарушений законодательства Российской Федерации в финансово-бюджетной сфере, а предметом – проверка законности расходования бюджетных средств в процессе хозяйственной и другой разрешенной деятельности.

Основными задачами Управления являются: контроль за использованием по назначению муниципального имущества, находящемся в хозяйственном ведении, оперативном управлении, аренде; заключение договоров аренды муниципального имущества и земельных участков; контроль за поступлением арендной платы, осуществление муниципального земельного контроля и др.

Проверкой правильности ведения реестров земельных участков установлено, что в нарушение пункта 4 Порядка ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества, утвержденного приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 30.08.2011 № 424, пункта 143 Об утверждении Единого плана счетов бухгалтерского учета для органов государственной власти (государственных органов), органов местного самоуправления, органов управления государственными внебюджетными фондами, государственных академий наук, государственных (муниципальных) учреждений и Инструкции по его применению, утвержденного приказом Минфина России от 01.12.2010 № 157н, в реестры земельных участков не внесена кадастровая стоимость отдельных участков, что привело к занижению стоимости имущества муниципальной казны.

Так, в реестрах земельных участков не указана кадастровая стоимость:

- по состоянию на 01.01.2012 - трех земельных участков;

- по состоянию на 01.01.2013 - пяти земельных участков;

- по состоянию на 01.01.2014 – пяти земельных участков;

- по состоянию на 01.09.2014 - четырех земельных участков.

Кроме того, кадастровая стоимость одного земельного участка занижена на 59 340,5 тыс. руб.

Отсутствие в реестрах земельных участков сведений о двух земельных участках и кадастровой стоимости нескольких участков привело к отражению недостоверных данных в бюджетной отчетности, а именно: в Балансе главного распорядителя, распорядителя, получателя бюджетных средств, главного администратора, администратора источников финансирования дефицита бюджета, главного администратора, администратора доходов бюджета (ф. 0503130) на счете 0 108 00 000 «Нефинансовые активы имущества казны» занижена балансовая стоимость имущества муниципальной казны по состоянию:

- на 01.01.2012 – на сумму 98 956 067,35 руб.

- на 01.01.2013 – на сумму 132 828 150,30 руб.;

- на 01.01.2014 - на сумму 132 870 084,46 руб.,

Выборочной проверкой правильности начисления арендной платы за земельные участки установлено, что: на основании Извещения № 1от 15 апреля 2011 года, Извещения № 4 от 17 июня 2011 года о внесении изменений в Извещение № 1, Документации открытого конкурса № 1на право заключения договоров аренды, протокола № 3 оценки и сопоставления заявок на участие в открытом конкурсе от 15 июля 2011 года и в соответствии с договором аренды № 36/к от 22.07.2011, заключенным Арсеньевским городском округом с ООО «Эванс», последнему передано в аренду муниципальное имущество для выполнения им функций водоснабжения и водоотведения на территории Арсеньевского городского округа сроком на 25 лет (с 22.07.2011 по 21.07.2036, далее – договор № 36/к).

Договором № 36/к определен размер ежемесячной арендной платы за использование муниципального имущества в сумме 48 708,00 руб. Отдельная плата за пользование земельными участками, на которых расположены переданные ООО «Эванс» здания и сооружения, указанным договором не предусмотрена.

Расчет арендной платы за использование муниципального имущества произведен в соответствии с Методикой расчета арендной платы за объекты муниципальной собственности на 2011 год, принятой Думой Арсеньевского городского округа 27.10.2010, которой не предусмотрена плата за предоставленные в аренду земельные участки.

Вместе с тем, расчетным путем было установлено, что для бюджета Арсеньевского городского округа размер упущенной выгоды составил:

- от неуплаты земельного налога - в сумме 196 672,16 руб. в год, а за 2012-2013 годы сумма земельного налога могла бы составить 393 344,32 руб.

- или от не поступления арендной платы за земельные участки в год - 5 410 026,73 руб., а за проверяемый период - в общей сумме 14 426 737,98руб.

В то же время, арендная плата или земельный налог за указанные земельные участки могли бы стать дополнительным источником пополнения дохода бюджета городского округа, а действия Управления по отношению к арендатору объектов муниципального имущества, который по той или иной причине не перечисляет арендную плату в доход бюджета городского округа, предоставляют своего рода преференцию или преимущество, которое обеспечивает ему более выгодные условия деятельности, что является нарушением Федерального закона от 24.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Договор аренды земельного участка № 125 от 20.06.2005 заключен Арсеньевским городском округом с ОАО «Дальэнерго» на аренду участка площадью 279,93 кв. м сроком на 49 лет (с 11.04.2005 по 10.04.2054) для размещения ВЛ-200 Кв «Арсеньев-2-Чугуевка» (опоры 10-14, 20А), расположенного по адресу: г. Арсеньев, ул. Смирнова.

Согласно постановлению администрации АГО № 872 от 19.12.2008 «О внесении изменений в договор аренды земельного участка от 20 июня 2005 года № 125» на основании свидетельства о государственной регистрации права от 02.10.2008 25-АБ 069414 зарегистрирована смена арендатора по договору аренды земли (новый арендатор - филиал ОАО «Федеральная сетевая компания Единой энергетической системы» Приморское предприятие магистральных электрических сетей (далее – ОАО «ФСК ЕЭС»).

Арендная годовая плата за земельный участок, арендуемый ОАО «ФСК ЕЭС», составляет 102,10 руб. в год. В проверяемом периоде сумма годовой арендной платы оставалась неизменной, и за период с 01.01.2012 по 01.09.2014 она составила 272,29 руб.

Вместе с тем, это земельный участок, государственная собственность на который не разграничена. В связи с этим, арендная плата за земельный участок, арендуемый ОАО «ФСК ЕЭС», полученная расчётным путём, могла бы составить 1 405,18 руб. в год (кадастровая стоимость участка 93 678,57 руб. х 1,5%) и за период с 01.01.2012 по 01.09.2014 – 3 747,15 руб., а разница могла составить 3 645,05 руб.

Договором № 3 аренды земельного участка от 17.01.2008, не предусматривающим возможность изменения размера арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка в одностороннем порядке, арендатору передан земельный участок для размещения автостоянки сроком до 15.01.2009.

Дополнительными соглашениями продлевались сроки аренды и менялись арендаторы земельного участка.

Дополнительным соглашением № 21 от 14.01.2010 к договору от 17.01.2008 № 3 аренды земельного участка срок аренды продлен до 14.01.2015 и установлен размер годовой арендной платы в сумме 347 275,18 руб.

Вместе с тем, в связи с изменением кадастровой стоимости земли с 01.01.2011 года (согласно Постановлению № 437-па) Управлением в адрес арендатора было направлено дополнительное соглашение об увеличении арендной платы от 23.01.2012 (размер арендной платы с 01.01.2011 составляет 926 665,80 руб. в год).

До настоящего времени данное соглашение арендатором остается не подписанным.

Однако следует учесть, что заключенный договор аренды земельного участка не предусматривает возможность изменения размера арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка в одностороннем порядке.

В результате того, что размер арендной платы для арендатора остался прежним, сумма упущенной выгоды по данному договору (расчетным путем) составила 579 390,62 руб. в год (926 665,80 руб. - 347 275,18 руб.), за проверяемый период бюджет городского округа не дополучил 1 545 041,60 руб.

Согласно договору № 133 аренды земельного участка от 16.06.2014 Арсеньевским городским округом с индивидуальным предпринимателем передан земельный участок под установку павильона стор-лайн и благоустройства прилегающей территории с видом разрешенного пользования - для размещения существующего временного павильона со сроком аренды до 16.05.2019.

При расчете суммы арендной платы земельного участка была установлена ставка как для размещения объекта общественного питания - 0,024 и сумма годовой арендной платы составила 3 013,20 руб. Изменённый кадастровый паспорт с исправленным видом разрешённого пользования в Контрольно-счётную палату Арсеньевского городского округа не был представлен ни в период проведения проверки, ни после неё. Также он не был представлен и с разногласиями Управления.

Вместе с тем, разрешенное пользование, установленное в кадастровом паспорте участка, – для размещения существующего временного павильона (как объекта торговли), т.е. должна применяться ставка в размере 0,95 и, следовательно, годовая сумма арендной платы должна составить 11 922,50 руб.

Таким образом, в результате неправильного применения ставки разрешенного вида деятельности разница в размере годовой арендной платы составила 8 909,30 руб. в год, за проверяемый период – 23 758,14 руб.

Выборочной проверкой правильности начисления арендной платы установлены случаи, когда арендная плата за земельные участки физическим лицам не пересчитана в связи с изменением кадастровой стоимости земельных участков. Выявлены нарушения в установлении размеров арендной платы на общую сумму 5 140,36 руб.

Проверкой полноты и правомерности начисления земельного налога установлено, что в проверяемом периоде часть зданий или помещений, используемых муниципальными учреждениями, сдавалась в аренду сторонним организациям.

Земельные участки, на которых располагаются здания муниципальных учреждений, находятся в муниципальной собственности и предоставляются муниципальным учреждениям на основании решения органа местного самоуправления на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Согласно [статье 388](consultantplus://offline/ref=CDFD5C77DE7E5E830DA70C419D58E38834FEE38316411E79CDBEEF911E57B8F2B9814E478885OCxCG) Налогового кодекса налогоплательщиками земельного налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со [статьей 389](consultantplus://offline/ref=CDFD5C77DE7E5E830DA70C419D58E38834FEE38316411E79CDBEEF911E57B8F2B9814E408887OCxDG) Кодекса, в том числе и на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Вместе с тем, в соответствии со статьей 387 Налогового кодекса льготы по уплате земельного налога устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований. На территории Арсеньевского городского округа такие льготы установлены решением Думы № 336 от 09.11.2005 года «Об установлении земельного налога» (в ред. 29.10.2014 г. № 207-МПА).

В соответствии с пунктом 6.1. решения Думы № 336 на территории Арсеньевского городского округа муниципальные бюджетные учреждения освобождены от обложения земельным налогом.

Однако, налоговые льготы для муниципальных учреждений по уплате земельного налога, установленные решением Думы № 336, не распространяются на земельные участки (части, доли земельных участков), сданные в аренду предпринимателям, а они льготы по освобождению от уплаты земельного налога не имеют.

Между тем, муниципальное бюджетное учреждение культуры «Дворец культуры «Прогресс» Арсеньевского городского округа (далее – МБУК ДК «Прогресс») будучи полностью освобожденным от уплаты земельного налога в отношении земельных участков, используемых им для достижения культурно-просветительских целей, в соответствии с договором аренды муниципального имущества № 09 от 15.01.2013, заключенным Арсеньевским городском округом, в лице начальника Управления, с арендатором, передало последнему нежилые помещения общей площадью 92,2 кв. м, расположенные на первом этаже здания МБУК ДК «Прогресс» для использования под торговлю, склад, техническое обслуживание (далее – Договор № 09), но ни арендная плата за землю, ни земельный налог в договоре оговорены не были, хотя в соответствии со статьей 652 Гражданского кодекса передача в аренду части здания МБУК ДК «Прогресс» предполагает и передачу в пользование земельного участка, используемого для аренды (с прилегающей к зданию части территории).

Проверкой также были установлены и другие аналогичные случаи неуплаты арендаторами ни земельного налога, ни арендной платы за землю при аренде объектов муниципальной собственности.

В нарушение [Основных принцип](consultantplus://offline/ref=65C0093A69C5E1937CCD541C84F15BD43055BC4915B71300328F926B3038A737ED22FC759D963C57VCtDB)ов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации», в Управлении отсутствуют сведения об экономической обоснованности определения базовых ставок арендной платы, которые устанавливаются в обязательном порядке на основе многофакторного анализа оценочных характеристик земельных участков, базирующихся на оценке экономических, природных и иных факторов, влияющих на уровень доходности земельного участка.

Также отсутствует экономическое обоснование применения корректирующего коэффициента 0,5, применяемого при строительстве объектов коммерческого назначения на период строительства.

Установлено, что в реестрах земельных участков Арсеньевского городского округа не учтены следующие земельные участки:

- по состоянию на 01.01.2012, на 01.01.2013 земельный участок с кадастровой стоимостью 1 281 197,64 руб. (дата государственной регистрации 29.12.2009);

- по состоянию на 01.01.2014, на 01.09.2014 земельный участок, с кадастровой стоимостью 1 281 197,64 руб., и земельный участок с кадастровой стоимостью 41 934,16 руб. (дата государственной регистрации 20.09.2012).

Начисление пени за несвоевременную уплату арендной платы за аренду земельных участков производилось Управлением только по договорам, по которым подавались в суд исковые заявления. Вместе с тем, договорами аренды земельных участков предусмотрены начисление и уплата пени в случае нарушения сроков внесения арендной платы.

Кроме того, акты сверок по расчетам имеются не со всеми арендаторами (юридическими лицами) земельных участков.

В соответствии с договором № 737 аренды земельного участка от 27.06.2001, заключенным муниципальным образованием г. Арсеньева, в лице председателя КУМИ с арендатором, последнему передан в аренду земельный участок площадью 1 224 кв. м, сроком до 27.06.2004. Дополнительными соглашениями срок аренды продлен до 16.06.2015.

Проведенной проверкой установлено, что фактическая площадь занимаемого участка составляет 1 346 кв. м (согласно электронной публичной кадастровой карте, размещенной на сайте Управления Росреестра по ПК). Разница составила 122 кв. м.

Однако следует отметить, что разница в величине арендуемого участка, выявленная в данном договоре, не повлияла на правильность определения размера арендной платы, поскольку последняя зависит от кадастровой стоимости переданного в аренду земельного участка. В данной ситуации арендатор платил за пользование земельным участком в размере 1 346 кв. м.

Проверкой также установлено, что в проверяемом периоде имели место случаи:

-несвоевременного заключения дополнительных соглашений (даты заключения договоров аренды земельных участков и дополнительных соглашений к ним не соответствуют срокам начала их действия);

-несвоевременной государственной регистрации договоров и дополнительных соглашений к ним в нарушение сроков, указанных в договорах.

В нарушение решения Думы Арсеньевского городского округа от 31.05.2005 № 153 (ред. от 28.09.2012) «Об утверждении Положения «О порядке осуществления земельного контроля за использованием земель на территории Арсеньевского городского округа» и Постановления администрации Арсеньевского городского округа от 05.07.2012 № 507-па «Об утверждении Административного регламента по исполнению муниципальной функции «Осуществление муниципального земельного контроля за использованием земель на территории Арсеньевского городского округа» в 2012 и 2013 годах Управлением не велся муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории Арсеньевского городского округа.

В Управлении по состоянию на 01.01.2012, 01.01.2013, 01.01.2014, 01.09.2014 отсутствуют реестры договоров аренды земельных участков, в связи с чем проверке они не были представлены.

Установленные нарушения недопустимы и должны быть устранены, а поэтому на основании изложенного, руководствуясь статьёй 16 Федерального закона «Об общих принципах организации и деятельности контрольно-счётных органов субъектов Российской Федерации и муниципальных образований»,

ПРЕДЛАГАЮ:

1.Безотлагательно рассмотреть настоящее представление и обсудить его на

совещании.

2.Принять все необходимые меры для устранения и недопущения впредь

выявленных нарушений.

3.За допущенные нарушения привлечь виновных лиц к дисциплинарной ответственности.

В течение месяца со дня получения Представления Вы обязаны уведомить в письменной форме Контрольно-счётную палату о принятых по результатам рассмотрения представления решениях и мерах.

Председатель

Контрольно-счётной палаты

Арсеньевского городского округа Н.А. Скорик