## 

**КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА ГОРОДА СОРСКА**

**РЕСПУБЛИКИ ХАКАСИЯ**

г. Сорск 17.04.2018 год

## ИНФОРМАЦИЯ

**по результатам проведения контрольного мероприятия**

**«Проверка эффективности поступления доходов, получаемых в виде арендной платы либо иной платы за передачу в возмездное пользование муниципального имущества в 2016-2017 годах»**

1. Основание для проведения контрольного мероприятия: п.1 плана работы контрольно-счетной палаты города Сорска на 2018 год и распоряжение председателя контрольно-счетной палаты города Сорска от 31.01.2018г №1-р.

### 2. Предмет контрольного мероприятия: деятельность Отдела по управлению имуществом администрации города Сорска (далее - Отдел УМИ) в части правильности произведения расчетов арендной платы по договорам аренды муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования город Сорск, а так же земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городского округа в периоде 2016-2017 годов, выполнение полномочий по контролю за поступлением в бюджет муниципального образования г. Сорск средств от аренды и купли-продажи земельных участков, по ведению претензионно - исковой работы по договорам, заключаемым в сфере пользования, владения и распоряжения муниципальным имуществом, связанные с этим документы и материалы.

### 3. Объект проверки:

-Отдел по управлению муниципальным имуществом администрации города Сорска.

4. Проверяемый период деятельности: 2016 - 2017 годы.

5. Цель контрольного мероприятия:

1)Проверить правильность применения действующего законодательства при произведении расчета арендной платы по договорам аренды муниципального имущества, а так же земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городского округа за период 2016-2017 годов.

2)Провести анализ поступления в бюджет муниципального образования г. Сорск доходов от использования имущества, находящегося в муниципальной собственности, а так же земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городского округа за период 2016-2017 годов.

6. Сроки проведения контрольного мероприятия: с 01 февраля по 30 марта 2018 года.

7. В ходе контрольного мероприятия установлено следующее.

**По первому вопросу.**

Полномочия подготовки и заключения договоров аренды муниципального имущества Отделом УМИ закреплены Положением об Отделе по управлению муниципальным имуществом администрации города Сорска, утвержденным решением Совета депутатов г. Сорска от 23.12.2014 №405, где определено, что Отдел УМИ выступает арендодателем (ссудодателем) муниципального имущества, относящегося к муниципальной собственности муниципального образования город Сорск; выполняет работу по оформлению земельных отношений на территории муниципального образования город Сорск; выполняет необходимую работу по заключению договоров аренды земельных участков государственная собственность на которые не разграничена; оформляет договоры купли-продажи участков; контролирует поступление в бюджет муниципального образования город Сорск средств от аренды и купли – продажи земельных участков; ведет соответствующую претензионно - исковую работу по договорам.

При осуществлении сдачи в аренду муниципальной собственности Отдел УМИ руководствуется Положением о порядке сдачи в аренду объектов муниципальной собственности города Сорска, утвержденным решением Совета депутатов г. Сорска от 30.09.2014 №358, а так же административным Регламентом предоставления муниципальной услуги по предоставлению в аренду, предоставлению в собственность земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, утвержденным Постановлением главы муниципального образования город Сорск от 08.06.2011 №261-п.

За период **2016 года** Отделом УМИ было заключено 40 договоров аренды, из них:

-аренда нежилого помещения – 1;

-аренда земельных участков – 39.

Договор аренды нежилого помещения заключен на основании конкурса на право заключения договора аренды, зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Хакасия.

Из 39 земельных участков 15 предоставлены в аренду для эксплуатации или строительства временного, индивидуального капитального гаража; 9 – для эксплуатации временного ларька с целью розничной торговли, 2 – для эксплуатации индивидуального жилого дома, 3 – для индивидуального жилищного строительства, 1 – для установки батутов, 1 – для сенокошения, 2- для ведения садово-огороднических работ, 1- для строительства надземной сети теплоснабжения закрытой автостоянки, 1 – для сельскохозяйственного использования, 1- для ведения подсобного хозяйства, 3 – для размещения воздушных линий электропередач.

При расчетах арендной платы по договорам аренды земельных участков Отдел УМИ руководствовался Положением о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Республики Хакасия, утвержденным Постановлением Правительства Республики Хакасия от 23.01.2008 №05, решением Совета депутатов г. Сорска от 25.06.2013 №184 «Об утверждении коэффициента, устанавливаемого в зависимости от вида разрешенного использования и категории земельных участков для исчисления арендной платы за земельные участки, исходя из кадастровой стоимости земель, находящихся на территории муниципального образования город Сорск Республики Хакасия».

В ходе проведения контрольного мероприятия были проверены 40 договоров аренды на предмет правильности начисления арендной платы в соответствии с действующим законодательством.

Установлено, что в соответствии с Порядком определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Республики Хакасия (далее – Порядок определения размера арендной платы), утвержденным Постановлением Правительства Республики Хакасия от 23.01.2008 №05, размер годовой арендной платы за земельный участок, за исключением земельных участков, относящихся к категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, определяется по формуле:

Ап = КС x Кв x Ки, где:

Ап - размер годовой арендной платы за земельный участок, руб.;

КС - кадастровая стоимость земельного участка, определенная в соответствии с земельным законодательством, руб.,

КС = S x УПКС, где:

S - площадь земельного участка, кв. м,

УПКС - удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, руб./кв. м (УПКС в отношении земельных участков, не прошедших государственный кадастровый учет и предоставленных юридическим и физическим лицам на срок менее одного года, применяется в размере среднего значения УПКС для соответствующего вида разрешенного использования земельных участков в кадастровом квартале);

Кв - коэффициент, устанавливаемый уполномоченными органами муниципальных районов, городских округов и городских поселений в зависимости от вида разрешенного использования и категории земельного участка с учетом экономического обоснования;

Ки - коэффициент инфляции.

Отмечено, что при заключении договоров аренды земельных участков размер арендной платы рассчитывался с применением указанной формулы, нарушений не выявлено.

Однако, при расчете арендной платы по всем договорам аренды земельных участков в 2016 году применен коэффициент инфляции 1,35, в одном случае – 1,2, что не соответствует статье 2 Порядка определения размера арендной платы.

Нормативным актом утверждено, что в первый год применения результатов государственной кадастровой оценки земель (далее - ГКОЗ) для соответствующей категории земель Ки принимается равным 1.

Во второй и последующий годы применения результатов ГКОЗ Ки рассчитывается как произведение индексов потребительских цен в Российской Федерации (декабрь к декабрю) за годы, предшествующие расчетному (начиная с первого года применения результатов ГКОЗ).

Информация об индексе потребительских цен ежегодно публикуется в республиканской газете "Хакасия" в срок до 1 февраля.

Индекс потребительских цен (ИПЦ) рассчитывается в соответствии с официальной статистической [методологией](consultantplus://offline/ref=F50159211DC92433B0ACE8F6BC9B1C63EC9D6EDE157EF7B537B31CF38AB35EA47C2470C6FBD2FED1sDw7J) организации статистического наблюдения за потребительскими ценами на товары и услуги и расчета индексов потребительских цен, утвержденной [Приказом](consultantplus://offline/ref=F50159211DC92433B0ACE8F6BC9B1C63EC9D6EDE157EF7B537B31CF38AsBw3J) Росстата от 30.12.2014 N 734.

К тому же, что в случае, если в результате расчетов коэффициент инфляции (Ки) получается не целым числом, он округляется до третьего знака после запятой.

Таким образом, Ки на 2016 год определяется, как произведение индексов потребительских цен за годы, предшествующие расчетному и составляет: 1\*106,5\*111,4\*112,9=1,339.

В результате применения при расчете арендной платы неправильно определенного коэффициента инфляции на 2016 год была завышена сумма арендной платы по договорам аренды земельных участков.

В некоторых случаях при расчете арендной платы были применены неверные удельные показатели кадастровой стоимости земельного участка (УПКС), утвержденные действующим в 2016 году Постановлением Правительства Республики Хакасия от 16.03.2012 №171 в соответствии с кадастровыми кварталами.

В одном случае при расчете кадастровой стоимости земельного участка была ошибочно применена площадь участка ниже фактической, что привело к занижению суммы арендной платы по договору.

По шести договорам аренды земельных участков в приложении к договору определен срок начисления арендной платы позже срока начала действия аренды земельного участка в соответствии с условиями заключенного договора.

За период **2017 года** Отделом УМИ было заключено 57 договоров аренды, из них:

-аренда муниципального имущества – 4;

-аренда земельных участков – 53.

Договоры аренды муниципального имущества заключены по результатам проведения аукционов, открытого конкурса на право заключения договора аренды, зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Хакасия.

Из 53 земельных участков 20 предоставлены в аренду для эксплуатации временных и строительства индивидуальных капитальных гаражей, 1-для строительства сервисного центра, 1- для эксплуатации учебной площадки, 2 – для сенокошения, 1-для ведения личного подсобного хозяйства, 1-для эксплуатации полигона для размещения ТБО, 1- для индивидуального жилищного строительства, 4 – для размещения каруселей, батутов и аттракционных комплексов, 13- для эксплуатации временного павильона, 4 – для размещения (строительства, эксплуатации) жилого дома, 2- для эксплуатации объектов ЖКХ, 1- для размещения и эксплуатации нежилых объектов, 2- для ведения садово-огороднических работ.

При расчетах арендной платы по договорам аренды земельных участков Отдел УМИ руководствовался Положением о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Республики Хакасия, утвержденным Постановлением Правительства Республики Хакасия от 23.01.2008 №05, решением Совета депутатов города Сорска от 30.05.2017 №720 «Об утверждении коэффициента, устанавливаемого в зависимости от вида разрешенного использования и категории земельных участков для исчисления арендной платы за земельные участки, исходя из кадастровой стоимости земель, находящихся на территории муниципального образования город Сорск Республики Хакасия».

В ходе проведения контрольного мероприятия были проверены 57 договоров аренды на предмет правильности начисления арендной платы в соответствии с действующим законодательством.

Установлено, что размер арендной платы по договорам аренды муниципального недвижимого имущества определен на основании отчетов об оценке рыночной стоимости временного имущественного права – пользования и владения объектов недвижимого имущества.

При расчетах размера арендной платы за земельные участки применена формула расчета, утвержденная Порядком определения размера арендной платы:

Ап = КС x Кв x Ки, где:

Ап - размер годовой арендной платы за земельный участок, руб.;

КС - кадастровая стоимость земельного участка, определенная в соответствии с земельным законодательством, руб.,

КС = S x УПКС, где:

S - площадь земельного участка, кв. м,

УПКС - удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, руб./кв. м (УПКС в отношении земельных участков, не прошедших государственный кадастровый учет и предоставленных юридическим и физическим лицам на срок менее одного года, применяется в размере среднего значения УПКС для соответствующего вида разрешенного использования земельных участков в кадастровом квартале);

Кв - коэффициент, устанавливаемый уполномоченными органами муниципальных районов, городских округов и городских поселений в зависимости от вида разрешенного использования и категории земельного участка с учетом экономического обоснования;

Ки - коэффициент инфляции.

Приказом Министерства имущественных и земельных отношений Республики Хакасия от 14.11.2016 №020-153-п «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов Республики Хакасия» утверждены кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Республики Хакасия (далее – КС), средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земель кадастровых кварталов населенных пунктов Республики Хакасия по муниципальным районам (городским округам) (далее – УПКС), средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земель населенных пунктов Республики Хакасия для населенных пунктов по группам видов разрешенного использования. Документ вступил в силу с 16.12.2016 года для целей, не связанных с налогообложением, опубликован в издании «Вестник Хакасии» №87 от 29.11.2016 (приложение 1 (г. Абаза (окончание), г. Саяногорск, г. Сорск, г. Черногорск (начало)).

Приказом Министерства имущественных и земельных отношений Республики Хакасия от 28.10.2016 №020-145-п «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения Республики Хакасия» утверждены кадастровая стоимость земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения Республики Хакасия и удельные показатели кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения по муниципальным районам (городским округам) Республики Хакасия, за исключением земельных участков, предназначенных для садоводства, огородничества и дачного использования. Документ вступил в силу с 16.12.2016 года для целей, не связанных с налогообложением, опубликован в издании «Вестник Хакасии» №83 от 28.11.2016 года.

Таким образом, при расчете размера арендной платы на 2017 год должны применяться утвержденные указанными нормативными документами КС и УПКС.

Однако, при проверке правильности начисления арендной платы по заключенным договорам аренды земельных участков за 2017 год выявлено, что в ряде вычислений применялись УПКС 2016 года, в течение текущего периода перерасчет не выполнен.

При проведении расчета арендной платы по договору аренды земельного участка сроком на несколько дней, был некорректно определен размер суточной арендной платы исходя из годовой суммы, что привело к занижению платы по договору.

В некоторых случаях в приложении к договорам аренды неверно указан срок начисления арендной платы в соответствии со сроками, определенными условиями договора.

В одном случае для расчета арендной платы не была применена кадастровая стоимость, прошедшая переоценку по состоянию на 01 января 2017 года.

По результатам проверки правильности произведения расчетов арендной платы по договорам аренды муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования город Сорск, а так же земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городского округа в периоде 2016-2017 годов выявлены несоответствия в расчетах на общую сумму 16537,39 рублей, в том числе:

-превышение суммы арендной платы в расчетах- 4267,07 рублей;

-занижение суммы арендной платы в расчетах – 12270,32 рублей.

**По второму вопросу.**

По состоянию на 31 декабря 2016 года в бюджет муниципального образования г. Сорск по коду бюджетной классификации 000 1 11 05000 00 0000 120 «Доходы, получаемые в виде арендной либо иной платы за передачу в возмездное пользование государственного и муниципального имущества (за исключением имущества бюджетных и автономных учреждений, а так же имущества государственных и муниципальных унитарных предприятий, в том числе казенных» поступило средств в размере 9353,5 тыс. рублей (97% от плановых назначений), в том числе:

-КБК 000 1 11 05012 04 0000 120 «Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов, а так же средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков» - 942,5 тыс. рублей (89,4% от плана);

-КБК 000 1 11 05074 04 0000 120 «Доходы от сдачи в аренду имущества, составляющего казну городских округов (за исключением земельных участков)» - 8411,0 тыс. рублей (97,8% от плана).

По состоянию на 31 декабря 2017 года в бюджет муниципального образования г. Сорск по КБК 000 1 11 05000 00 0000 120 «Доходы, получаемые в виде арендной либо иной платы за передачу в возмездное пользование государственного и муниципального имущества (за исключением имущества бюджетных и автономных учреждений, а так же имущества государственных и муниципальных унитарных предприятий, в том числе казенных» поступило средств в размере 10039,8 тыс. рублей (99% от плановых показателей), в том числе:

- КБК 000 1 11 05012 04 0000 120 «Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов, а так же средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков» - 847,26 тыс. рублей (76,6% от плана);

-КБК 000 1 11 05074 04 0000 120 «Доходы от сдачи в аренду имущества, составляющего казну городских округов (за исключением земельных участков)» - 9192,53 тыс. рублей (101,8% от плана).

По данным кодам бюджетной классификации отражено общее поступление финансовых средств в рамках договорных обязательств по договорам аренды муниципального имущества и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов, заключенным за периоды 2016,2017 годов и ранее.

Таким образом можно отметить, что фактический показатель поступления в местный бюджет доходов от арендной платы за использование муниципального имущества достаточно высок, к тому же размер доходов, поступивших от сдачи в аренду имущества, составляющего казну городских округов (за исключением земельных участков) за период 2017 года превысил плановые назначения на 167,5 тыс. рублей (+1,8%).

Однако прослеживается и некоторое снижение размера фактического поступления доходов, получаемых в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов, а так же средств от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков – за период 2017 года снижение составило 258,7 тыс. рублей от запланированного объема доходов.

Общая сумма задолженности по договорам аренды на момент проведения контрольного мероприятия составила 3898,57 тыс. рублей, из которых 1570,7 тыс. рублей (40,3%) приходится на задолженность по договорам аренды имущества, составляющего городскую казну; 2327,7 тыс. рублей (59,7%)– по договорам аренды земельных участков.

За проверяемый период администрацией города Сорска арендаторам по договорам аренды земельных участков было выставлено 26 претензий, по результатам рассмотрения которых в бюджет города было возвращено 45,01 тыс. рублей. Для взыскания задолженности по заключенным в период 2016-2017 годов договорам аренды муниципального имущества, составляющего городскую казну, в 2018 году направлено 5 претензий на общую сумму 2903,2 тыс. рублей.

По окончании контрольного мероприятия в адрес объекта проверки был направлен Акт, который подписан руководителем Отдела по управлению муниципальным имуществом с предоставлением пояснений по материалам контрольного мероприятия.

По итоговым результатам проверки в адрес Отдела по управлению имуществом администрации г. Сорска было направлено Представление об устранении нарушений, отраженных в Отчете по результатам контрольного мероприятия.

**РЕКОМЕНДАЦИИ:**

1. При расчете арендной платы руководствоваться действующим Федеральным и Республиканским законодательством, локальными нормативными актами.
2. Произвести перерасчет арендной платы по договорам аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов за период 2016-2017 годов, в соответствии с отраженными в Отчете несоответствиями.
3. Для получения корректного расчетного результата при определении размера суточной арендной платы применять методику расчета исходя из годовой суммы аренды, определенной условиями договора.
4. Продолжить и усилить претензионную работу по привлечению арендаторов к выплате имеющейся задолженности по договорам аренды муниципального имущества, применяя методы судебного взыскания, гарантийного обязательства по оплате задолженности, расторжения договоров аренды по причине неисполнения условий договора.

Председатель контрольно-счетной палаты города Сорска Л.В. Абрамченко