**ИНФОРМАЦИЯ**

**по результатам контрольного мероприятия**

**«Проверка полноты и своевременности поступления в бюджет города-курорта Железноводска доходов от использования земельных участков находящихся в муниципальной собственности, а также земельных участков собственность на которые не разграничена, за 2013 год и текущий период 2014 года»**

**Основание для проведения контрольного мероприятия:** пункт 2.6 Плана работы Контрольно-счетной палаты города-курорта Железноводска Ставропольского края на 2014 год, распоряжение Контрольно-счетной палаты города-курорта Железноводска Ставропольского края от 16 июня 2014 года № 17.

**Цель контрольного мероприятия:** проверка эффективности деятельности администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края, структурного подразделения - управления имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края по обеспечению полноты и своевременности поступления в бюджет города доходов от использования земельных участков находящихся в муниципальной собственности, а также земельных участков собственность на которые не разграничена, за 2013 год и текущий период 2014 года.

**Предмет контрольного мероприятия:** полнота и своевременность поступления в бюджет города доходов от использования земельных участков находящихся в муниципальной собственности, а также земельных участков собственность на которые не разграничена.

**Объект контрольного мероприятия:** управление имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края.

**Проверяемый период деятельности:** 2013 год и текущий период 2014 года.

**Дата начала проведения контрольного мероприятия:** 20.06.2014 года.

**Результаты контрольного мероприятия:**

По результатам проверки составлен акт от 31 июля 2014 года, подписан начальником Управления с пояснениями (замечаниями) (далее - Пояснения), которые частично приняты и учтены при составлении настоящего отчета.

Управление имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска (далее по тексту Управление) является отраслевым (функциональным) органом Администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края. В пределах установленных правовыми актами органов местного самоуправления города-курорта Железноводска Ставропольского края, осуществляет функции по управлению и распоряжению имуществом, являющимся собственностью муниципального образования города-курорта Железноводска Ставропольского края.

Управление является муниципальным казенным учреждением.

Управление является юридическим лицом, имеет обособленное имущество, самостоятельный баланс, отвечает по своим обязательствам находящимися в его распоряжении денежными средствами, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, исполнять обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

Управление финансируется за счет средств бюджета города-курорта Железноводска Ставропольского края на основании бюджетной сметы.

Управление является администратором доходов бюджета города-курорта Железноводска Ставропольского края, в том числе по доходам от использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности.

**Выводы:**

1. **При проведении контрольного мероприятия не удалось определить общее количество действующих договоров аренды на 01.01.2013 года, а следовательно и задолженность по арендной плате, в связи с частичным отсутствием их в архиве и в электронном виде, а также в связи с отсутствием в полном объеме сведений о переуступке прав и аннулированных договоров.**

В связи с вышесказанным, частично существующая система учета земель сданных в аренду не позволяет своевременно:

- использовать этот информационный ресурс для оперативного принятия эффективных управленческих решений.

- анализировать задолженность с истекшим сроком исковой давности;

- выявлять невостребованные, невозможные к взысканию задолженности, в целях обеспечения своевременного ведения претензионной работы;

- вносить корректировки, в целях поддержания информации по арендным отношениям в актуальном состоянии.

Для создания полноценного информационного ресурса необходим мониторинг и инвентаризация земель, а его создание и постоянное подержание в актуальном состоянии будет способствовать повышению оперативности и качества принятия управленческих решений в сфере земельных отношений, сокращению административных барьеров и сроков оказания муниципальных услуг в данной сфере, а также позволит усилить контроль за использованием земельных участков в городе, что в свою очередь увеличит поступление доходов от использования земли в городской бюджет.

1. При выборочной проверке оформления сделок по передаче в аренду земельных участков, расположенных на территории города-курорта Железноводска Ставропольского края установлено:

- к проверке представлены 11 Договоров аренды, не заключенных в соответствии с требованиями норм гражданского законодательства, а именно не подписаны арендаторами. Согласно представленного пояснения от 04.08.2014г. 8 договоров аренды приведены в соответствие с нормативными требованиями (подписаны арендаторами), принимаются как устраненные нарушения в период проведения проверки. Договоры аренды № 13/2013, 92/2014 – не подписаны, договор аренды №157/2013 не подписан в связи с технической ошибкой, заключен новый договор 292/2013, при этом техническая ошибка не обозначена и новый договор заключен с нарушением Постановления администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края от 24 июля 2012 года № 566 (в редакции постановления администрации города-курорта Железноводска от 15.07.2013 № 560) п.2.4. а также нарушен срок регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю, согласно условий договора (в течение 2 месяцев);

- выборочной проверкой установлено, что в 2014 году заключались Договоры аренды при наличии задолженности по арендной плате по предыдущему Договору аренды, заключенному на тот же земельный участок с тем же Арендатором (см. стр.11-13). Представленные пояснения не обоснованы. Представленное пояснение констатирует факты случаев заключения договора аренды земельного участка согласно Земельного кодекса РФ. Согласно ст. 621 ГК РФ арендатор, **надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.**

Арендодатель не обязан заключать Договоры аренды земельного участка при неисполнении условий договора аренды. Каждый отдельный случай заключения договора аренды необходимо рассматривать, в том числе с учетом сложившихся обстоятельств, в данном случае - задолженности по арендной плате за отдельный земельный участок, образовавшейся при аренде данного земельного участка в предыдущем периоде.

Управление не выполняет возложенные на него постановлением администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края от 29 июня 2012 года № 479 «О внесении изменений в Положение об управлении имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска, утвержденное постановлением администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края от 30 декабря 2011 г. № 1344» функции, а именно не осуществляет контроль за надлежащим исполнением условий заключенных договоров о предоставлении земельных участков на условиях аренды.

Управлением не выполнялись функции главного администратора доходов в части осуществления контроля за полнотой начисления, учета и взыскания задолженности, что является нарушением бюджетных полномочий, предоставленных в соответствии со статьей 160.1 Бюджетного кодекса РФ;

- имеются договоры аренды, которые не заключены в соответствии с требованиями норм: ст. 609 ГК РФ, ст. 25 ЗК РФ, ст. 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,а также постановлений администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края, изданных на каждый земельный участок, что в соответствии со статьями 8, 425 Гражданского кодекса РФ дает основание считать договоры аренды не вступившими в законную силу и не порождающими гражданских прав и обязанностей для лиц их подписавших. В проверенных Договорах аренды обозначено это условие - несоблюдение обязательного требования о государственной регистрации Договора влечет его недействительность;

- 7 Договоров аренды зарегистрированы с нарушением срока указанного в Договорах (более двух месяцев после подписания Договора аренды). Согласно пункту 4.4. Договоров аренды несоблюдение обязательного требования о государственной регистрации Договора влечет его недействительность. В этом случае при истечении установленного пунктом 4.3 Договора срока, при условии отсутствия уведомления о государственной регистрации, документов подтверждающих обращение Арендатора в уполномоченный орган для осуществления регистрации, Договор признается незаключенным;

- при проведении выборочной проверка полноты и своевременности поступления в бюджет города доходов, получаемых в виде арендной платы по Договорам аренды, заключенным в 2013-2014 годах установлено, что арендная плата поступает не в полном объеме и с нарушением сроков оплаты. Управлением не в полной мере выполняются функции главного администратора доходов в части осуществления контроля за полнотой начисления, учета и взыскания задолженности, предоставленных в соответствии со статьей 160.1 Бюджетного кодекса РФ. Следует отметить, что при неуплате арендной платы более чем за 6 месяцев Управление не пользовалось правом (как Арендодателя) досрочного расторжения Договоров аренды (п.5.1.1. Договора аренды), как по отдельным арендаторам земельных участков, имеющих значительную задолженность, так и по арендаторам, нарушающим сроки уплаты, установленные договорами аренды.

Контрольно-счетная палата считает необходимым отметить, что в 2013году Управлением проводилась работа по взысканию арендной платы, направлено 99 претензий, 3 исковых заявления в Арбитражный суд по Ставропольскому краю о взыскании арендной платы и пени, в рамках проведения муниципального контроля проведено 14 проверок. В 2014 году направлено 200 претензий из них 16 по договорам 2013 года и 2 по договорам 2014года, 9 исковых заявлений в Арбитражный суд по Ставропольскому краю о взыскании арендной платы и пени, 5 из которых удовлетворены. В рамках муниципального контроля проведено 22 проверки. Проведенная работа позволила пополнить городской бюджет во 2 квартале на сумму 30 185 455,75 рублей.

3. При выборочной проверке использования земельных участков в соответствии с видом разрешенного использования согласно заключенных в 2013-2014 годах Договоров аренды установлено:

 - освоение 11 земельных участков общей площадью 27 512 кв.м. не начато. Выявлено неэффективное использование земельных участков общей площадью 26 477 кв.м.

Поступило Пояснение, что Управление полномочиями по выявлению неэффективного использования земельных участков не наделено.

 Пояснение необоснованное. Момент начала использования земельного участка имеет важное юридическое значение и влечет наступление правовых последствий как для собственников земельных участков (ст.284 ГК РФ), так и для арендаторов. Арендодатель вправе требовать прекращения договора аренды в случае неиспользования земельного участка, предназначенного для строительства, в течение трех лет согласно п.п. 4 пункта 2 ст.46 Земельного кодекса РФ если более длительный срок не установлен федеральным законом.

К вопросам местного значения городского округа согласно ст.16 п.1 пп.26 Федерального закона от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст. 72 Земельного кодекса РФ относится осуществление земельного контроля за использованием земель.

В договорах аренды не устанавливается срок освоения земельного участка. Применить своевременно штрафные санкции к арендаторам не представляется возможным, так как договором они не предусмотрены. Кроме того, в Управление ни арендаторами, ни структурными подразделениями администрации информация по освоению земельных участков, в том числе по разработке проектно-сметной документации и оформлению разрешений на строительство не представляется и как следствие отсутствие контроля за соблюдением сроков освоения земельных участков предоставленных в аренду.

 Представлено Пояснение, что нормами действующего законодательства сроки освоения земельных участков не предусмотрены. Управление полномочиями по контролю за соблюдением сроков освоения земельных участков не наделено. Одним из оснований для расторжения договора аренды, согласно статьи 46 Земельного кодекса РФ является неиспользование земельного участка, предназначенного для строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом. Отсутствие в договоре аренды штрафных санкций не является основанием для не применения мер предусмотренных ГК РФ, ЗК РФ, КоАП РФ, как и наличие в договоре санкций не предусмотренных нормами действующего законодательства не допускается.

 Пояснения необоснованные. Сроки освоения земельных участков предусмотрены Земельным кодексом РФ статья 46 п.1 пп.4 - основания прекращения аренды земельного участка, если более длительный срок не установлен федеральным законом.

 К вопросам местного значения городского округа согласно ст.16 п.1 пп.26 Федерального закона от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст. 72 Земельного кодекса РФ относится осуществление земельного контроля за использованием земель.

 Управлению обратить внимание, что при ссылке на Постановление главы города Железноводска Ставропольского края № 622 от 28.11.2006г. вероятно имелось ввиду работа городской межведомственной комиссии, а не государственной. Следует отметить, что ссылка на указанное выше Постановление не вполне обоснована, так как работа городской межведомственной комиссии по обеспечению эффективного использования земельных ресурсов находится в непосредственном взаимодействии с Управлением, в том числе и в части контроля по эффективному использованию земельных ресурсов.

 Осуществление муниципального и общественного земельного контроля определены статьей 72 ЗК РФ. Постановлением администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края от 23 августа 2012 г. N 701 утвержден Административный регламент исполнения администрацией города-курорта Железноводска Ставропольского края муниципальной функции «Контроль за сохранностью и использованием имущества, находящегося в муниципальной собственности города-курорта Железноводска Ставропольского края». Согласно п. 1.2. вышеуказанного регламента исполнение муниципальной функции осуществляет управление имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска. Также, согласно пункту 1.12. данного регламента результатом исполнения муниципальной функции является выявление признаков, свидетельствующих об использовании по назначению (не по назначению), сохранности (утрате) муниципального имущества, эффективном (неэффективном) использовании такого имущества. Юридическим фактом завершения исполнения муниципальной функции является акт проверки и выдача рекомендаций по устранению выявленных недостатков, нарушений и контроль за их устранением.

 Рассмотреть возможность внесения в нормативно-правовые акты органов местного самоуправления полномочия структурных подразделений по осуществлению контроля за сроками освоения земельных участков, предоставленных в аренду. С целью своевременного контроля за соблюдением сроков освоения земельных участков, предоставленных в аренду рассмотреть возможность внесения в Договоры аренды условий (сроков) по освоению земельных участков, а также штрафных санкций за невыполнение данных условий.

 - На земельном участке, площадью 711кв.м, кадастровый номер 26:31:010127:181, расположенном по адресу: Ставропольский край, город Железноводск, < > (Договор аренды № 267/2013 от 13.12.2013 года, заключенный с гр. Т.; срок аренды – 49 лет) имеется объект недвижимости – офисные помещения, кадастровый (или условный) номер < >, площадью 455,9 кв.м., инвентарный номер 3550, литер А1, этажность 4, подземная этажность 1, принадлежащий на праве собственности гр. Т. Разрешенное использование земельного участка определено под строительство многоквартирного жилого дома, при этом расчет арендной платы произведен под офисные помещения с применением базового размера арендной платы 5%. При визуальном осмотре на данном земельном участке расположена часть здания многоквартирного жилого дома с торговыми (1 этаж) и офисными (2 этаж и выше) помещениями. Изменения в договор аренды не внесены. Необходимо пересмотреть базовый размер арендной платы и внести изменения в приложение к Договору аренды № 267/2013 от 13.12.2013 года в части расчета арендной платы на основании акта по результатам контрольного мероприятия от 31 июля 2014 года, проведенного Контрольно-счетной палатой города-курорта Железноводска Ставропольского края.

 По данным годового отчета об исполнении бюджета Управления за 2013 год и I полугодие 2014 года установить задолженность по доходам от использования земельных участков не предоставляется возможным, т.к. сведения из отдела земельных отношений о начисленной арендной плате и поступивших денежных средствах не предоставляются в отдел учета, отчетности и финансов Управления. Управлением в нарушение пункта 200 Инструкции № 157н не ведется аналитический учет расчетов по поступлениям в разрезе видов доходов (поступлений) по плательщикам (группам плательщиков) и соответствующим им суммам расчетов в Карточке учета средств и расчетов и (или) в Журнале операций расчетов с дебиторами по доходам. В нарушение п.п. 3.44, 3.48 Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Минфина РФ от 13.06.1995 № 49, необъективно проведена инвентаризация расчетов по счету 1.20500 «Расчеты по доходам» в разрезе плательщиков, что приводит к искажению бюджетной отчётности части стоимости активов, находящихся в муниципальной собственности, исключает возможность контроля и оценки эффективности использования земельных участков.

Отсутствие должного взаимодействия между отделом земельных отношений и отделом учета, отчетности и финансов Управления не обеспечивает своевременность информирования в целях принятия решений по вопросам урегулирования задолженностей и обеспечения реальной, достоверной задолженности по арендной плате.

Представлено Пояснение, что в соответствии с пунктом 200 Инструкции 157н ведется аналитический учет расчетов.

Пояснение необоснованное. Согласно пояснительной записки главного бухгалтера начисления, получаемые в виде арендной платы за земельные участи ведутся в суммарном выражении по факту оплаты, в связи с чем остатки по окончании бюджетного года в бюджете не отражены. Существующая система учета не соответствует требованиям Инструкции 157н, не подтверждает достоверность учета.

1. При проверке обеспечения полноты и своевременности поступления в бюджет городского округа доходов, получаемых от продажи права на заключение договоров аренды земельных участков, расположенных на территории города-курорта Железноводска Ставропольского края, установлено неэффективное использование земельного участка площадью 1 506 кв.м., а также неэффективное использование средств бюджета на сумму 12 515,00 рублей (КБК 60204123400312244226) – оплата оценки годовой арендной платы указанного выше земельного участка согласно Договора об оценке № 1/О-2013 от 23.01.2013г.

Представлено пояснение, что Управлением отменен аукцион на основании постановления администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края № 778 от 02.09.2013г. «Об отмене постановления администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края от 19 июля 2013 г. № 587, от 01 августа 2013 года № 639. Пояснения приняты к сведению.

**Предложения:**

Отчет о результатах проведенного контрольного мероприятия направить главе города-курорта Железноводска Ставропольского края, в Думу города-курорта Железноводска Ставропольского края.

 В адрес Управления имущественных отношений города-курорта Железноводска Ставропольского края направить представление для принятия

мер по устранению выявленных нарушений и недостатков.