

УТВЕРЖДАЮ
Председатель Контрольно-счетной
палаты Бакcharского района
_____ Д.В. Муравейник
«17» августа 2017 г. (Приказ № 24-д)

ОТЧЕТ

О РЕЗУЛЬТАТАХ КОНТРОЛЬНОГО МЕРОПРИЯТИЯ:

Проверка полноты и своевременности поступления доходов от арендной платы за земельные участки в бюджет МО «Бакcharский район»

Основание для проведения контрольного мероприятия: Решение Думы Бакcharского района от 25.08.2011 № 333 «Об утверждении положения о Контрольно-счетной палате Бакcharского района», п. 9 плана работы Контрольно-счетной палаты Бакcharского района на 2017 год, приказ председателя Контрольно-счетной палаты Бакcharского района от 13.06.2017 г. № 19-д.

1. Объект контрольного мероприятия: Администрация Бакcharского района Томской области.
2. Срок проведения контрольного мероприятия с 15.06.2017г. по 04.07.2017 г.
3. Проверяемый период деятельности: 2014 - 2016 г.
4. Цели контрольного мероприятия:
 - 4.1. Анализ нормативно-правовых актов, регламентирующих предоставление земельных участков в аренду.
 - 4.2. Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки за 2014 год.
 - 4.3. Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки за 2015 год.
 - 4.4. Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки за 2016 год.
 - 4.5. Проверка соблюдения норм действующего законодательства при продаже прав на заключение договоров аренды земельных участков.

Краткая информация о деятельности объекта контрольного мероприятия
Администрация Бакcharского района - орган местного самоуправления, осуществляющий исполнително - распорядительные функции. Является казенным учреждением.

Юридический адрес: 636200, Томская область, Бакcharский район, с. Бакchar, ул. Ленина, д.53.

5. По результатам исследования представленных документов и информации установлено следующее:

5.1. Анализ нормативно-правовых актов, регламентирующих предоставление земельных участков в аренду.

Правовое регулирование в сфере земельных отношений осуществляется в рамках норм, установленных Земельным кодексом Российской Федерации и Гражданским кодексом Российской Федерации. Главой III Земельного кодекса РФ определены виды собственности на землю. Основания отнесения земельных участков к собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований определены статьей 3.1 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее - Закон № 137), при этом п. 10 ст. 3 указанного закона установлено, что распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности. В связи с принятием Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты РФ» указанная в п. 10 ст. 3 Закона № 137 норма с 01.03.2015 года утратила силу, а применительно к земельным участкам, государственная собственность на которые не разграничена, расположенным в поселениях, установлено важное условие для распоряжения - наличие утвержденных правил землепользования и застройки. Федеральным законом от 03.07.2016 №334 – ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты РФ» в ст. 3.3. Закона № 137 внесены изменения, касающиеся предоставления земельных участков с 01.01.2017 года, а именно: «Предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления муниципального района в отношении земельных участков, расположенных на территории сельского поселения, входящего в состав этого муниципального района».

В соответствии со ст. 22 Земельного кодекса РФ земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 статьи 27 настоящего Кодекса, могут быть предоставлены в аренду в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом.

Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности определяются в соответствии со ст. 39.7 Земельного кодекса РФ, при этом в случае заключения договора аренды земельного участка на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этого аукциона.

Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается:

- 1) Правительством Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;
- 2) органом государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;
- 3) органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Принципы определения арендной платы, правила установления ее размера и порядка внесения определены на федеральном уровне Постановлением Правительства РФ 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».

Законом Томской области от 09.07.2015 № 100-ОЗ «О земельных отношениях в Томской области» установлено, что при передаче в аренду земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов размер арендной платы устанавливается равным размеру арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального района (городского округа), предоставленные для аналогичных целей.

Во исполнение указанных выше норм земельного законодательства решением Думы Бакcharского района от 26.12.2016 № 652 утвержден «Порядок определения размера арендной платы за использование земельных участков на территории муниципального образования «Бакcharский район», находящихся в собственности муниципального образования «Бакcharский район». Срок действия принятого Порядка установлен с 01.01.2017 года. До указанного времени действовало решение Думы Бакcharского района от 24.11.2011 № 344 «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за использование земель на территории муниципального образования «Бакcharский район» на 2012 год», срок действия которого был продлен на неопределенный срок в соответствии с решением Думы Бакcharского района от 25.10.2012 № 405.

Решением Думы Бакcharского района от 04.05.2006 № 36 утверждено «Положение о порядке управления муниципальным имуществом муниципального образования «Бакcharский район». В соответствии с Положением (в редакции решения Думы Бакcharского района от 27.01.2011 №310) отдел экономической политики и имущественных отношений администрации Бакcharского района выполняет следующие функции, касающиеся земельных отношений:

- осуществляет от имени муниципального образования «Бакcharский район» полномочия, предусмотренные абзацем вторым пункта 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.01 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
- осуществляет функции арендодателя муниципального имущества, в том числе заключает договоры аренды от имени муниципального образования «Бакcharский район» и контроль за их надлежащим исполнением, а также выдает арендаторам муниципального имущества разрешения на передачу муниципального имущества в субаренду;
- представляет интересы муниципального образования «Бакcharский район» при осуществлении процедур и мероприятий по разграничению государственной собственности на землю;
- создает, ведет и обновляет банк данных о наличии и состоянии земель, находящихся в муниципальной собственности.

В связи с тем, что решением Думы Бакcharского района от 26.12.2016 № 651 утверждено «Положение по управлению и распоряжению муниципальной собственностью муниципального образования «Бакcharский район» Положение № 36 утратило силу.

В соответствии с Положением об отделе имущественных отношений Администрации Бакcharского района Томской области, утвержденным распоряжением администрации Бакcharского района от 15.01.2016 № 9, структурным подразделением администрации Бакcharского района, осуществляющим реализацию полномочий органов местного самоуправления в части управления и распоряжения земельными участками, является отдел имущественных отношений Администрации Бакcharского района Томской области.

Отдел осуществляет следующие основные функции в сфере распоряжения земельными участками:

- от имени муниципального образования «Бакcharский район» в полном объеме осуществляет полномочия, делегированные органам местного самоуправления абзацем вторым пункта 10 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.01 года № 137-ФЗ;
- подготавливает проекты постановлений Администрации Бакcharского района по передаче земельных участков в постоянное (бессрочное) пользование, аренду или на других правах в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, законами Томской области и местными нормативными правовыми актами, в том числе подписывает от имени муниципального образования «Бакcharский район» с землепользователями, землевладельцами и арендаторами соответствующие договоры и соглашения;
- организывает проведение оценки земельных участков в установленных случаях в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;

- проводит торги (конкурсы, аукционы) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельного участка;
- подготавливает проекты постановлений Администрации Бакчарского района о предоставлении испрашиваемого земельного участка в собственность за плату или бесплатно, в аренду для целей, не связанных со строительством;
- распоряжается земельным участком, в отношении которого имеется отказ землепользователя, землевладельца от права пожизненного наследуемого владения или права постоянного (бессрочного) пользования;
- прекращает права на земельные участки лиц, не являющихся его собственниками, в соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации.

Хотелось бы отметить, что Положение содержит ссылку на норму закона (абзац второй пункта 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.01 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»), утратившую силу с 01.03.2015 года.

Одной из обязанностей отдела, в соответствии с Положением является обеспечение контроля за поступлением платежей за землю в соответствии с действующим законодательством и местными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования «Бакчарский район». Однако выполнение указанной функции должностными обязанностями не вменено никому из специалистов отдела.

В соответствии с решением Думы Бакчарского района № 583 от 24.12.2015 «О местном бюджете Бакчарского района на 2016 год» главным администратором доходов по кодам бюджетной классификации: 901 1 11 05013 10 0000 120 «Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах сельских поселений, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков» и 901 1 11 05025 05 0000 120 «Доходы, получаемые в виде арендной платы, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды за земли, находящиеся в собственности муниципальных районов (за исключением земельных участков муниципальных бюджетных и автономных учреждений)» является Администрация Бакчарского района. Указанные функции исполняет отдел имущественных отношений администрации Бакчарского района. Полномочия по передаче в аренду земельных участков, находящихся в собственности Бакчарского района и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах сельских поселений в 2014 году и до 01.03.2015 года исполнял (в соответствии с действующим законодательством) отдел имущественных отношений администрации Бакчарского района. С 01.03.2015 года по 31.12.2016 года указанные функции осуществлялись органами местного самоуправления сельских поселений Бакчарского района. Решениями Думы Бакчарского района от 25.12.2014 № 528 и от 24.12.2015 № 581 утверждены соглашения по передаче части

полномочий между органами местного самоуправления муниципального образования «Бакчарский район» и органами местного самоуправления сельских поселений Бакчарского района. В соответствии с которыми, Поселения (кроме Плотниковского сельского поселения) передают, а Район принимает к исполнению часть полномочия Поселения по распоряжению муниципальным имуществом, находящимся в собственности Поселения. К указанным полномочиям относятся, в том числе, подготовка и проведение торгов на право заключения договора аренды имущества; подготовка проектов постановлений Главы сельского поселения по распоряжению земельными участками (по передаче земельных участков в аренду); подготовка договоров аренды земельных участков. Указанные полномочия осуществлялись отделом имущественных отношений администрации Бакчарского района.

В соответствии со ст. 62 Бюджетного кодекса РФ до 29.11.2014 года действовала следующая норма: в бюджеты муниципальных районов до разграничения государственной собственности на землю поступают, в том числе, доходы от передачи в аренду земельных участков, 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 - по нормативу 50 процентов. Федеральным законом № 383 – ФЗ от 29.11.2014 «О внесении изменений в Бюджетный кодекс РФ» установлено, что в бюджеты муниципальных районов поступают доходы от передачи в аренду земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах сельских поселений и межселенных территорий муниципальных районов, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков - по нормативу 100 процентов.

5.2. Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки за 2014 год.

В ходе проверки проведен анализ поступлений доходов получаемых в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах сельских поселений, а так же средств от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков, и доходов, получаемых в виде арендной платы, за земли, находящиеся в собственности района за период с 2014 по 2016 годы. Согласно представленной отделом имущественных отношений администрации Бакчарского района документации за 2014 год заключено 32 договора аренды земельных участков. В ходе проверки правильности начисления арендной платы по заключенным договорам аренды, установлено, что расчет размера арендной платы производился в соответствии с нормативными актами, действующими на момент заключения договоров. Общая площадь арендованных за 2014 год земельных участков составила 4 074 052,6 м.кв.; общая сумма платежей за аренду земельных

участков в 2014 году должна была составить, в соответствии с заключенными договорами аренды, 559, 17 тыс.руб.

Решением Думы Бакчарского района от 26.12.2013 № 472 «О местном бюджете Бакчарского района на 2014 год» поступления по коду бюджетной классификации (КБК) 901 1 11 05013 10 0000 120 первоначально запланированы в сумме 1 007,00 тыс.руб.; плановые показатели с учетом изменений, внесенных в течение 2014 года в решение Думы № 472 по КБК 901 1 11 05013 10 0000 120 составили 876,2 тыс.руб., исполнение – 759,0 тыс.руб.; плановые показатели и исполнение по КБК 901 1 11 05025 05 0000 120 составили 23,0 тыс.руб.

В течение 2014 года только трижды за год отделом имущественных отношений проводилась работа по направлению в адрес должников расчета арендной платы: в марте – 60 должникам; в ноябре – 14 должникам; в декабре – 7 должникам. Оплата по договорам аренды земельных участков поступала в течение 2014 года, согласно представленным в ходе проверки платежным поручениям, в следующих размерах: в январе – 5,89 тыс.руб.; в феврале – 43,97 тыс.руб.; в марте – 56,86 тыс.руб.; в апреле – 264,67 тыс.руб.; в мае – 24, 80 тыс.руб.; в июне – 133,22 тыс.руб.; в июле – 110,35 тыс.руб.; в августе – 131,91 тыс.руб.; в сентябре – 93,46 тыс.руб.; в октябре – 83,66 тыс.руб.; в ноябре – 88,45 тыс.руб.; в декабре – 300,68 тыс.руб., итого в течение года поступлений на общую сумму 1 337,95 тыс.руб. Однако, в соответствии с данными, содержащимися в отчете Управления Федерального казначейства по Томской области на 01.01.2015 год о состоянии лицевого счета администратора доходов по КБК 901 1 11 05013 10 0000 120, поступления составили 1 518,09 тыс.руб. Таким образом, можно сделать вывод о том, что в течение 2014 года не все платежные поручения были учтены отделом имущественных отношений. Исполнение по поступлению доходов от передачи в аренду земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах поселений, а также средств от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков в бюджет района за 2014 год составило 759,0 тыс.руб., т.е. 50% от всех поступлений в сумме 1 518,09 тыс.руб.

Отделом имущественных отношений представлена информация о состоянии задолженности по арендным платежам на 01.07.2015 года, ее размер составил 375, 99 тыс.руб. Информация о размере задолженности по арендным платежам на 01.01.2014 года и 01.01.2015 года Контрольно-счетной палатой запрашивалась, однако в ходе проверки представлена не была. Исковые заявления о взыскании задолженности по арендной плате за земельные участки в 2014 году не предъявлялись.

5.3. Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки за 2015 год.

В соответствии со ст.11 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты РФ»:

«распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления поселения в отношении земельных участков, расположенных на территории поселения, при наличии утвержденных правил землепользования и застройки поселения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом». Согласно представленной отделом имущественных отношений администрации Бакчарского района документации за 2015 год заключено 38 договоров аренды земельных участков, из них 32 договора заключено Бакчарским сельским поселением, по два договора заключено Вавиловским сельским поселением и Плотниковским сельским поселением, по одному договору заключено Поротниковским сельским поселением и Парбигским сельским поселением, при этом составлением договоров аренды земельных участков занимался отдел имущественных отношений. Общая площадь арендованных за 2015 год земельных участков составила 922,64 м.кв.; общая сумма платежей за аренду земельных участков в 2015 году должна была составить, в соответствии с заключенными договорами аренды, 235,75 тыс.руб.

Решением Думы Бакчарского района от 25.12.2014 № 525 «О местном бюджете Бакчарского района на 2015 год» поступления по коду бюджетной классификации (КБК) 901 1 11 05013 10 0000 120 первоначально запланированы в сумме 862,5 тыс.руб.; по коду бюджетной классификации (КБК) 901 1 11 05025 05 0000 120 – 23 тыс. руб., плановые показатели с учетом изменений, внесенных в течение 2015 года в решение Думы № 525 по КБК 901 1 11 05013 10 0000 120 составили 1 400 тыс.руб., исполнение – 1 475,95 тыс.руб.; плановые показатели по КБК 901 1 11 05025 05 0000 120 составили 207,4 тыс.руб. и исполнение – 147,24 тыс.руб.

Выполнение плановых показателей на 105,4% обусловлено тем, что с 2015 года в бюджеты муниципальных образований арендная плата за земельные участки, собственность на которые не разграничена, поступает в полном объеме (ранее в бюджет района поступало 50% данных платежей).

В течение 2015 года отделом имущественных отношений была проведена следующая работа по направлению в адрес должников расчета арендной платы: в течение 11 месяцев – 18 должникам; в декабре – 32 должникам. Согласно представленным в ходе проверки платежным поручениям оплата по договорам аренды земельных участков поступила в течение 2015 года в размере 1 574,49 тыс.руб. Отделом имущественных отношений представлена информация о состоянии задолженности по арендным платежам на 01.01.2016 года, ее общий размер составил 152,84 тыс.руб. Исковые заявления по взысканию задолженности в 2015 году не предъявлялись.

В ходе изучения договоров аренды, заключенных в течение 2015 года в ряде из них выявлено несоответствие, установленного размера арендных платежей требованиям федерального, субъекта РФ и местного законодательства, регулирующего земельные правоотношения в РФ. Договор аренды земельного участка от 28.02.2015 года № 7 заключен между арендодателем МО «Бакчарский район» в лице начальника отдела имущественных отношений и муниципальных

закупок и Федеральным государственным унитарным предприятием «Российская телевизионная и радиовещательная сеть» в лице директора филиала РТРС «Томский Областной радиотелевизионный передающий центр». Предметом договора является земельный участок из состава земель населенных пунктов, расположенный в с.Плотниково ул.Октябрьская, общей площадью 168 кв.м., кадастровой стоимостью 1 313,79 руб. Разрешенное использование: связь. Срок аренды установлен с 28.02.2015 года по 28.02.2064 год. При расчете арендной платы по указанному договору аренды применен коэффициент 1,5, и установлена ставка арендной платы за год в размере 275,89 руб.

22.09.2015 года к указанному договору заключено Соглашение, в котором на стороне арендодателя выступают: Глава Плотниковского сельского поселения и МО «Бакчарский район» в лице начальника отдела имущественных отношений и муниципальных закупок, арендатор - директор филиала РТРС «Томский Областной радиотелевизионный передающий центр», предмет и срок действия договора согласно условий Соглашения остаются прежними, однако размер арендной платы устанавливается 2,31 руб. за год, и применяется при этом ставка арендной платы 0,10 руб. за кв.м. При заключении указанного Соглашения арендодателем допущены нарушения Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты РФ», ч. 3 ст. 39.7 Земельного кодекса РФ, а так же решения Думы Бакчарского района от 24.11.2011 № 344 «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за использование земель на территории муниципального образования «Бакчарский район» на 2012 год». В соответствии с ч. 4 ст. 39.7 Земельного кодекса РФ для размещения объектов, предусмотренных п.п. 2 ст. 49 Земельного кодекса РФ размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности. В документации, представленной в ходе проверки отсутствует информация о том, что филиал РТРС «Томский Областной радиотелевизионный передающий центр» относится к категории объектов, указанных в п.п. 2 ст. 49 Земельного кодекса РФ.

На указанный арендованный земельный участок не оформлено право государственной собственности и соответственно нормы Приказа Министерства экономического развития РФ от 18.05.2012 № 291 «Об утверждении ставок арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности РФ и предоставленных (занятых) для размещения сети связи и объектов инженерной инфраструктуры, обеспечивающих эфирную наземную трансляцию общероссийских обязательных общедоступных телеканалов и радиоканалов», ссылка на который приводится в Соглашении применению в данном случае не подлежит. Так же указанный участок не находится и в муниципальной собственности. Земельный участок предоставлен в аренду из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена и которые

расположены в границах сельских поселений, и соответственно распоряжение указанным земельным участком осуществляется Плотниковским сельским поселением, с применением при расчете арендной платы поправочного коэффициента, установленного решением Думы Бакчарского района № 344. (С учетом Закона Томской области от 09.07.2015 № 100-ОЗ). Администрацией Плотниковского сельского поселения и Администрацией Бакчарского района незаконно и необоснованно применены: коэффициент при заключении договора аренды земельного участка от 28.02.2015 года № 7, и ставка арендной платы 0,10 руб. за кв.м. при заключении Соглашения от 22.09.2015 года. В указанных документах не конкретизирован вид разрешенного использования земельного участка, а именно предназначен ли он для размещения стационарного объекта связи, сотовой связи или линейного объекта связи, сотовой связи, телерадиовещания, а так же связаны ли они со строительством или нет. В связи с чем, Контрольно-счетной палатой Бакчарского района был направлен запрос директору филиала РТРС «Томский Областной радиотелевизионный передающий центр», в ответ на который поступила информация о том, что арендованные земельные участки предназначены для размещения стационарных объектов связи, которые не связаны со строительством. С учетом того, что видом использования земельного участка является размещение стационарного объекта связи, не связанного со строительством можно сделать вывод о том, что в период **с 01.03.2015 года по 01.03.2017 года бюджет района недополучил 341,6 тыс.руб.** Указанная сумма образуется следующим образом: $1\ 313,76$ (кадастровая стоимость участка) \times 130 (поправочный коэффициент) \times 2 (года) = $341\ 577,6$ руб.

Договор аренды земельного участка от 28.02.2015 года № 6 заключен между арендодателем МО «Бакчарский район» в лице начальника отдела имущественных отношений и муниципальных закупок и Федеральным государственным унитарным предприятием «Российская телевизионная и радиовещательная сеть» в лице директора филиала РТРС «Томский Областной радиотелевизионный передающий центр». Предметом договора является земельный участок из состава земель населенных пунктов, расположенный в с.Бакчар ул.Хомутского 71-1, общей площадью $1\ 159$ кв.м., кадастровой стоимостью $13\ 654,99$ руб. Размер земельной доли для РТРС составляет $229,28$ кв.м. Разрешенное использование: для размещения предприятий, объектов связи. Срок аренды установлен с 28.02.2015 года по 28.02.2064 год. При расчете арендной платы по указанному договору аренды применена ставка арендной платы 0,10 руб. за кв.м. и установлен размер арендной платы за год **22,94 руб.**

14.03.2015 года к указанному договору заключено Соглашение, в котором на стороне арендодателя выступают: Глава Бакчарского сельского поселения и МО «Бакчарский район» в лице начальника отдела имущественных отношений и муниципальных закупок, арендатор - директор филиала РТРС «Томский Областной радиотелевизионный передающий центр», предмет, срок действия договора и размер арендной платы согласно условий Соглашения остаются

прежними, установленными договором аренды земельного участка от 28.02.2015 года № 6. Нарушения, допущенные при заключении указанного договора и соглашения аналогичны тем, что указаны к договору аренды № 7 от 28.02.2015 года.

С учетом того, что видом использования земельного участка является размещение стационарного объекта связи, не связанного со строительством можно сделать вывод о том, что в период **с 01.03.2015 года по 01.03.2017 года бюджет района недополучил 702,6 тыс.руб.** Указанная сумма образуется следующим образом: 2 702,49 (кадастровая стоимость 229,38 кв.м. участка) x 130 (поправочный коэффициент) x 2 (года) = 702 647,4 руб.

5.4. Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки за 2016 год.

Согласно представленной отделом имущественных отношений администрации Бакчарского района документации за 2016 год заключены 41 договор аренды земельных участков, из них 20 договоров заключено Бакчарским сельским поселением, по два договора заключено Высокоярским сельским поселением и Поротниковским сельским поселением, по семь договоров заключено Плотниковским сельским поселением и Парбигским сельским поселением, три договора заключено Вавиловским сельским поселением, при этом составлением договоров аренды земельных участков занимался отдел имущественных отношений. Общая площадь арендованных за 2016 год земельных участков составила 963,64 м.кв.; общая сумма платежей за аренду земельных участков в 2016 году должна была составить, в соответствии с заключенными договорами аренды, 722,47 тыс.руб.

Решением Думы Бакчарского района от 24.12.2015 № 583 «О местном бюджете Бакчарского района на 2016 год» поступления по коду бюджетной классификации (КБК) 901 1 11 05013 10 0000 120 запланированы в сумме 1 400,0 тыс.руб.; по коду бюджетной классификации (КБК) 901 1 11 05025 05 0000 120 – 208,0 тыс. руб., с учетом внесенных изменений плановые показатели по данному КБК составили 114,7 тыс.руб.; исполнение по КБК 901 1 11 05013 10 0000 120 составило 1 466,7 тыс.руб.; исполнение по КБК 901 1 11 05025 05 0000 120 составило 135,1 тыс.руб.

Выполнение плановых показателей, как и в 2015 году обусловлено тем, что в бюджеты муниципальных образований арендная плата за земельные участки, собственность на которые не разграничена, поступает в полном объеме (ранее в бюджет района поступало 50% данных платежей).

В течение 2016 года отделом имущественных отношений в адрес 24 должников был направлен расчет арендной платы. Согласно представленным в ходе проверки платежным поручениям оплата по договорам аренды земельных участков поступила в течение 2016 года в размере 1 594,53 тыс.руб. Отделом имущественных отношений представлена информация о

состоянии задолженности по арендным платежам на 01.01.2017 года, ее общий размер составил 329,58 тыс.руб. Исковые заявления о взыскании задолженности по арендной плате за земельные участки в 2016 году не предъявлялись.

В 2016 году имели место случаи неправильного применения ставок, утвержденных решением Думы Бакчарского района от 24.11.2011 № 344 «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за использование земель на территории муниципального образования «Бакчарский район» на 2012 год», срок действия которого был продлен на неопределенный срок в соответствии с решением Думы Бакчарского района от 25.10.2012 № 405. Договором № 2 от 04.03.2016 года, заключенным МО «Бакчарское сельское поселение» в лице И.о. Главы Бакчарского сельского поселения и арендатора установлено, что арендатор принимает в аренду земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения общей площадью 10 541 кв.м., который предназначен для животноводства, сроком с 04.03.2016 года по 04.03.2065 год. При расчете размера арендной платы была применена ставка арендной платы за использование земельных участков, расположенных за границами населенных пунктов Бакчарского района для целей, не связанных со строительством в размере 30 рублей за гектар с видом разрешенного использования сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища) для сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств. И размер арендной платы за год составил 31 руб. 62 коп. Расчет размера арендной платы произведен неправильно. При заключении указанного договора должна быть применена ставка арендной платы за использование земельного участка, расположенного за границами населенных пунктов Бакчарского района для целей, связанных со строительством зданий, строений, сооружений сельскохозяйственного назначения сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств и ее размер составляет 1,0 за кв.м., следовательно, арендная плата за год должна была составить 10,5 тыс. руб.

Аналогичное нарушение допущено Поротниковским сельским поселением при заключении договора № 2 от 09.09.2016 года между МО «Поротниковское сельское поселение» в лице Главы поселения и арендатора, в соответствии с которым арендатор принимает в аренду земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения общей площадью 20 000 кв.м., предназначенный для производства продукции животноводства, сроком с 09.09.2016 года по 09.09.2065 год. При расчете размера арендной платы была применена ставка арендной платы за использование земельных участков, расположенных за границами населенных пунктов Бакчарского района для целей, не связанных со строительством в размере 30 рублей за гектар с видом разрешенного использования сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища) для сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств. И размер арендной платы за год составил 60,0 руб. Расчет размера арендной платы произведен неправильно. При заключении указанного договора должна быть применена ставка арендной платы за использование

земельного участка, расположенного за границами населенных пунктов Бакчарского района для целей, связанных со строительством зданий, строений, сооружений сельскохозяйственного назначения сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств и ее размер составляет 1,0 за кв.м., следовательно, арендная плата за 6 месяцев должна составить 10,0 тыс.руб.

Проверить правильность начисления арендной платы по части договоров не представилось возможным в связи с их отсутствием.

В ходе проверки было установлено, что сельскими поселениями Бакчарского района производится начисление и осуществляется взимание платы за аренду земельных участков без оформления договоров аренды. Указанные средства перечисляются поселениями через банковские организации на счет Администрации Бакчарского района и в 100% размере поступают в бюджет района. Никакими нормативно-правовыми актами осуществление поселениями указанной функции не оформлено. Осуществляя прием платы за аренду земельных участков без оформления договоров аренды сотрудники бухгалтерии сельских поселений нарушают нормы главы 34 Гражданского кодекса РФ.

5.5. Проверка соблюдения норм действующего законодательства при продаже прав на заключение договоров аренды земельных участков.

В соответствии со ст. 39.11, 39.12 Земельного Кодекса Российской Федерации, ст. 447, 448 Гражданского Кодекса Российской Федерации сельскими поселениями Бакчарского района были проведены аукционы по продаже права заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности. С учетом Соглашения, утвержденного 24.12.2015 Решением Думы Бакчарского района № 581 подготовка и проведение торгов на право заключения договора аренды имущества; подготовка проектов постановлений Главы сельского поселения по распоряжению земельными участками (по передаче земельных участков в аренду); подготовка договоров аренды земельных участков переданы сельскими поселениями на уровень района.

В 2016 году было проведено 7 аукционов по продаже права аренды земельных участков, из которых: Парбигским сельским поселением для жилищного строительства – 3; Плотниковским сельским поселением для строительства цеха деревопереработки - 2; Поротниковским сельским поселением для размещения магазина – 1; Бакчарским сельским поселением для жилищного строительства – 1.

В результате проведения аукционов было заключено 7 договоров аренды земельных участков общей площадью 12 095,0 кв.м на сумму 273,56 тыс.руб.

При проверке аукционной документации торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков нарушений норм действующего законодательства не выявлено.

5.6. Выводы по итогам проверки.

В результате проведения проверки полноты и своевременности поступления в бюджет доходов, получаемых в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, а также средств от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков за 2014-2016 годы установлено, что контроль полноты и своевременности поступления в районный бюджет доходов, получаемых в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется не в полной мере.

В администрации Бакчарского района отсутствуют нормативные документы, регламентирующие порядок администрирования и учета доходов, порядок осуществления контроля за полнотой и своевременностью поступления арендных платежей за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена. Как следствие, начисление, учет, формы отчетных документов определяются произвольно, самостоятельно специалистами отдела имущественных отношений администрации Бакчарского района, что, в свою очередь, не позволяет заинтересованным лицам, осуществляющим контроль и анализ, получать достоверную информацию. В соответствии с ч. 6 ст. 41 Бюджетного кодекса РФ: «Нормативные правовые акты, муниципальные правовые акты, договоры, в соответствии с которыми уплачиваются платежи, являющиеся источниками неналоговых доходов бюджетов, должны предусматривать положения о порядке их исчисления, размерах, сроках и (или) об условиях их уплаты». Администрацией Бакчарского района должен быть разработан, предусмотренный указанной выше статьей порядок.

Материалы проверки свидетельствуют о значительных суммах задолженности за арендаторами по внесению арендной платы в районный бюджет, что свидетельствует о некачественном планировании по данному доходному источнику при формировании бюджета на год.

Рост задолженности по арендной плате за землю, свидетельствует о ненадлежащем контроле за своевременностью и полнотой перечисления арендных платежей, в том числе о недостаточности принимаемых мер по предупреждению возникновения задолженности к ее погашению.

Отсутствие учета договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности района, а также договоров аренды земельных участков в границах поселений затрудняет получение необходимой информации в полном объеме.

6. По результатам контрольного мероприятия от уполномоченных должностных лиц администрации Бакчарского района поступили возражения на акт проверки. На возражения Контрольно-счетной палатой было составлено заключение.

Выводы: в ходе проверки установлено, что упущенная выгода местного бюджета Бакчарского района от недополученной арендной платы по договорам аренды земельных участков за 2015- 2016 годы составила 1 064,7 тыс. руб.

7. Предложения (рекомендации):

- определить персональную ответственность и принять меры к должностным лицам администрации Бакчарского района и поселений, виновным в упущенной выгоде бюджета района;
- в соответствии с ч. 6 ст. 41 Бюджетного кодекса РФ принять нормативный правовой акт, регламентирующий порядок администрирования и учета доходов, порядок осуществления контроля за полнотой и своевременностью поступления арендных платежей за земельные участки (порядок их исчисления, размеры, сроки и (или) условия их уплаты);
- заключить договоры аренды земельных участков со всеми физическими лицами, осуществляющими их использование, при этом установив точную площадь арендуемых земельных участков;
- устранить нарушения, указанные в акте, выразившиеся в неправильном толковании и применении земельного законодательства при заключении договоров аренды с Федеральным государственным унитарным предприятием «Российская телевизионная и радиовещательная сеть»;
- устранить нарушения, допущенные при составлении договоров аренды;
- принимать меры по взысканию задолженности по арендной плате не позднее 3 месяцев с момента возникновения задолженности арендатора;
- закрепить за конкретным специалистом отдела имущественных отношений администрации Бакчарского района обеспечение контроля за поступлением платежей за землю;
- организовать повышение квалификации муниципальных служащих отдела имущественных отношений администрации Бакчарского района;
- в соответствии с требованиями Федерального закона № 25 – ФЗ от 02.03.2007 «О муниципальной службе в РФ» и закона Томской области № 198 – ОЗ «О муниципальной службе в Томской области» провести аттестацию муниципальных служащих отдела имущественных отношений администрации Бакчарского района на предмет определения их соответствия занимаемым должностям.

На основании ст. 16 Федерального закона от 07.02.2011 № 6-ФЗ «Об общих принципах организации и деятельности контрольно-счетных органов субъектов Российской Федерации и муниципальных образований», ст. 11 Положения о Контрольно-счетной палате Бакчарского района вынесено представление о принятии мер по устранению выявленных нарушений и недостатков.

На представление от Главы Бакчарского района поступил ответ о том, что выявленные в ходе проверки нарушения учтены и будут предприняты меры по их устранению.

Председатель Контрольно-счетной палаты Бакчарского района _____ Д.В. Муравейник

Аудитор Контрольно-счетной палаты Бакчарского района _____ О.А. Немкина

Текст отчета изложен в целях обеспечения доступа к информации о деятельности Контрольно-счетной палаты Бакчарского района в редакции, предназначенной для общедоступного ознакомления.