

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ КУЙТУНСКИЙ РАЙОН**

ОТЧЕТ № 17

по результатам проверки соблюдения установленного Порядка управления и распоряжения имуществом, находящегося в муниципальной собственности за истекший период 2015 года

п.Куйтун

16 ноября 2015 г.

Предмет контрольного мероприятия: Соблюдение установленного Порядка управления и распоряжения имуществом, находящегося в муниципальной собственности за истекший период 2015 года.

Цель контрольного мероприятия: Оценка эффективности использования муниципального имущества.

Оценка выполнения полномочий и функций прогнозирования, учета и контроля полноты и своевременности поступления денежных средств по источникам неналоговых доходов.

Проверяемый период: истекший период 2015 года.

Объект контрольного мероприятия: Муниципальное казенное учреждение «Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации муниципального образования Куйтунский район»

Срок проведения проверки с 07.10.2015 г. по 30.10.2015г.

В ходе контрольного мероприятия составлен акт проверки от 30.10.2015 года №45 председателем КСП Белизовой Т.И.

РЕЗУЛЬТАТЫ КОНТРОЛЬНОГО МЕРОПРИЯТИЯ:

Муниципальное казенное учреждение «Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации муниципального образования Куйтунский район» (далее МКУ «КУМИ по Куйтунскому району», КУМИ) является муниципальным учреждением, осуществляющим полномочия собственника по управлению и распоряжению муниципальным имуществом и земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, в пределах, установленных действующим законодательством РФ, Уставом МО Куйтунский район и Уставом МКУ КУМИ.

При проведении проверки использованы нормативные правовые документы Российской Федерации, Иркутской области и муниципального образования Куйтунский район:

1. Положение о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования Куйтунский район, утвержденный решением Думы МО Куйтунский район от 25.09.2012 года №223.

2. Положение о порядке ведения Реестра муниципального имущества МО Куйтунский район, утвержденное решением Думы МО Куйтунский район от 19.02.2013г № 276;

3. Положение о порядке передачи муниципального имущества муниципального образования Куйтунский район в аренду, утвержденное Постановлением администрации от 09.07.2015 года №338-п.

4. Положение о порядке включения (исключения) жилого помещения в специализированный жилищный фонд муниципального образования Куйтунский район, утвержденное постановлением администрации от 19.02.2013г №276.

5. Положение о порядке и условиях приватизации муниципального имущества муниципального образования Куйтунский район, утвержденное решением Думы от 16.04.2013 года №293.

6. Положение о порядке контроля за деятельностью муниципальных унитарных предприятий муниципального образования Куйтунский район, утвержденное постановлением администрации от 31.07.2013 года №555-п;

7. Порядок списания имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Куйтунский район, утвержденное решением Думы от 19.03.2013 года №280;

8. Положение о порядке распоряжения земельными участками на территории муниципального образования Куйтунский район, утвержденное решением Думы от 31.08.2010г №59;

9. Порядок составления, утверждения и установления показателей планов финансово-хозяйственной деятельности муниципальных унитарных предприятий муниципального образования Куйтунский район и контроля за их выполнением, утвержденное постановлением администрации от 31.07.2013 года №552-п.

10. Приказ ФАС от 10.02.2010г. № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее по тексту «Приказ ФАС № 67»).

11. Федеральный закон от 26 июля 2006 года N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту «Федеральный закон № 135-ФЗ»).

12. Положение о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, утвержденное постановлением администрации Иркутской области от 31.07.2008г. № 213-па.

1. Общая характеристика муниципальной собственности.

Порядок реализации правомочий собственника по управлению и распоряжению муниципальным имуществом в проверяемом периоде 2015года регулировался Положением о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования Куйтунский район, утвержденный решением Думы МО Куйтунский район от 25.09.2012 года №223.

Правила ведения Реестра муниципального имущества, состав информации об объектах, порядок её сбора, обработки и т.д. определены Положением о порядке ведения Реестра муниципального имущества МО Куйтунский район, принятого решением Думы МО Куйтунский район от 19.02.2013г № 276.

Объектами учета в реестре муниципального имущества муниципального образования Куйтунский район являются:

- находящееся в муниципальной собственности **недвижимое** имущество (здание, строение, сооружение или объект незавершенного строительства, земельный участок, жилое, нежилое помещение);

- находящееся в муниципальной собственности **движимое** имущество (транспортные средства), а также особо ценное движимое имущество, закрепленное за бюджетными

муниципальными учреждениями и определенные Федеральным законом №7-ФЗ от 12.01.1996г «О некоммерческих организациях»;

- муниципальные унитарные предприятия, муниципальные учреждения, иные юридические лица, учредителем которых является муниципальное образование.

Положением определено, что Реестр муниципального имущества должен состоять из 3 разделов.

В разделе 1 Реестра содержатся сведения о муниципальном **недвижимом имуществе**.

В разделе 2 Реестра содержатся сведения о муниципальном **движимом имуществе**.

В разделе 3 Реестра содержатся сведения о муниципальных предприятиях, муниципальных учреждениях, иных юридических лицах, в которых муниципальное образование является учредителем.

Реестры муниципальной собственности в 2015 году ведутся в соответствии с Положением о Порядке ведения реестра муниципального имущества, утвержденным Решением Думы от 19.02.2013 года №276. Имеются отдельные недоработки по ведению Реестров, не все объекты имеют полную информации. Это касается в основном реестра жилого фонда, так как были приняты от предприятий банкротов и ВСЖД без соответствующих документов. При проверке реестра жилого фонда установлены случаи, когда под одним реестровым номером зарегистрировано несколько квартир. В соответствии с требованиями действующего законодательства (Жилищный кодекс) предусматривается ведение реестра муниципального имущества пообъектным (поквартирным) учетом жилищного фонда.

Муниципальное имущество отражено в следующих реестрах:

Раздел 1. Реестр недвижимого имущества. Данный раздел представляет реестр нежило фонда и реестр жилого фонда.

- **Реестр нежилого фонда** по состоянию на 01.01.2015г. содержит 289 объектов балансовой стоимостью 530754,7 тыс. руб., на 01.10.2015 – 284 объекта, право собственности зарегистрировано на 244 объекта. В течение года списано пять объектов:

- с.Усть-Када, м-н Солнечный,4 незавершенное производство - жилой дом, реестровый номер 1163;

- с.Усть-Када, м-н Солнечный незавершенное производство – жилые дома – 6 штук под одним реестровым номером 1165.

- досчатое сроение рынка с.Кундуй, реестровый номер 310.

- сторожка п.Куйтун, ул. 8 Марта, 10 (КЦРБ), реестровый номер 1292.

- здание малокомплектной школы п.Харчев, ул.Савинова,2, реестровый номер 131.

- **Реестр жилого фонда** по МО Куйтунский район - **социальное жилье** по состоянию на 01.01.2015г. содержит **295** единиц с балансовой стоимостью 54814,5тыс. руб. по состоянию на 01.10.2015 года – 249 ед. с балансовой стоимостью 40521 тыс.руб.

В течение проверяемого периода исключены из реестра жилого фонда 48 единиц. В том числе:

1. По результатам сверки с Росреестром исключены из реестра жилого фонда МО Куйтунский район как ранее приватизированные 19 единиц.

2 Распоряжением администрации МО Куйтунский район от 21.08.15г №116-р списаны с баланса МКУ КУМИ и исключены из реестра 4 квартиры в связи с переселением граждан по программе «Переселение граждан из ветхого жилья ...». Комиссией по результатам осмотра ветхого и непригодного для проживания жилых объектов принято решение об оприходовании и реализации материалов от списания. Фактически материалы от списания объектов не оприходованы.

Контрольным мероприятием установлено, что списание объектов с баланса производится на основании Актов о списании объектов основных средств (форма №ОС-4б), в которых причинами списания является либо ветхость жилья не пригодное для проживания, либо наличие выписки из единого государственного реестра права на

недвижимость имущества и сделок с ним, в котором право собственности зарегистрировано за физическим лицом.

3. По заявлению граждан приватизировано в течение года 25 единиц, регистрация перехода права собственности осуществлена в 2015 году.

В течение проверяемого периода в реестр жилого фонда включены 2 квартиры на основании:

- передачи из федеральной собственности в муниципальную собственность квартиры по адресу п.Куйтун, Радищева, 29-1;

- приобретения для детей сирот и детей оставшихся без попечения родителей квартиру по адресу п.Куйтун, ул.Песецкого, д.7а, кв.6.

В течение проверяемого периода вышеуказанные квартиры исключены из реестра по причине их приватизации.

- В муниципальном образовании имеется 22 единицы специализированного жилого фонда, из них 20 единиц служебного жилья, общая площадь которых составляет 882,75 кв.м. и 2 единицы общежития, представляющих собой 27 помещений общей площадью – 834,4 кв.м.

Реестр специализированного жилого фонда не ведется. Представлен Список жильцов в общежитие по адресу р.п. Куйтун, ул. 8-го Марта, д. 10, кв. 2 и р.п. Куйтун, ул. 8-го Марта, д. 10, пом.3. Из 27 помещений общежитий только в 17 проживают жильцы.

2. Реестр транспортных средств МО Куйтунский район на 01.01.2015года содержит 93 транспортных единицы с балансовой стоимостью 46498,6 тыс. руб., в т.ч.:

- на балансе Администрации МО Куйтунский район числятся 15 транспортных единиц с балансовой стоимостью 3915,8тыс. руб.

- на балансе МУ КУМИ - 6 единицы с бал. стоимостью 1935тыс. руб.

- на балансе МУП КЦРА - 1 единица с бал. стоимостью 167,0тыс. руб.

- на балансе МБОУ ЦО Каразей - 9 единиц с бал. стоимостью 1546,7тыс. руб.

- на балансе МБОУ ЦО Альянс - 13 единиц с бал. стоимостью 6906,0тыс. руб.

на балансе Управления образования - 49 единиц с бал. стоимостью 32028,1 тыс. руб.

Из 93 ед. транспортных средств, числящихся в реестре, 1 единица находится в хозяйственном ведении в МУП «Аптека», 3 единицы – в аренде у ООО «Мари», 89 единиц в оперативном управлении муниципальных учреждений.

3. Реестр муниципальных предприятий и учреждений по Куйтунскому району по состоянию на 01.10.2015г. содержит:

- 2 муниципальных унитарных предприятий,

- 55 муниципальных учреждений.

4. Комитетом по управлению муниципальным имуществом представлен Реестр муниципальных автомобильных дорог.

Перечень автомобильных дорог общего пользования, являющихся муниципальной собственностью утвержден Решением Думы МО Куйтунский район от 24.02.2015г. №23 в количестве 4 автомобильных дорог.

Согласно Реестра автомобильных дорог общего пользования местного значения, находящихся в муниципальной собственности на 01.01.2015г. числится 5 автодорог протяженностью 177381 метр. По 4 автомобильным дорогам, протяженность которых составила 137381 метр, внесены сведения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, что подтверждено Свидетельствами о государственной регистрации права.

№ п/п	Адрес объекта	Протяженность, метр	Год ввода	Реквизиты детельства ударственной истрации права
1	Иркутская обл., Куйтунский район, с. ь-Када – п. Панагино	43833	1950	38 АЕ № 708793 от 06.03.2015г.
2	Иркутская обл., Куйтунский район, с. нгатуй – п. Новая Тельба	71667	1951	38 АЕ № 708794 от 06.03.2015г.
3	Иркутская обл., Куйтунский район, с. лук – п. Окинский	13131	1953	38 АЕ № 708795 от 06.03.2015г.
4	Иркутская обл., Куйтунский район, с. ександро-Невский Завод – уч. Малой	8750	1955	38 АЕ № 708792 от 06.03.2015г.
5	Иркутская обл., Куйтунский район, п. вая Тельба – п. Наратай	40000	1950	
Итого		177381		

Следует отметить, что балансовая стоимость по всем пяти автодорогам в реестре автомобильных дорог отсутствует.

На бухгалтерском учете по состоянию на 31.10.2015г. числятся шесть автомобильных дорог. При этом следует заметить, что дорога под реестровым номером №5 в бухгалтерском учете отсутствует, а две дороги: автомобильная дорога Куйтун и автомобильная дорога Куйтун 2, балансовой стоимостью 1331,9 тыс. руб. стоящие на бухгалтерском учете, отсутствуют в реестре.

2. Учет муниципальной казны

В соответствии со ст. 215 Гражданского кодекса РФ имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, является муниципальной собственностью. От имени муниципального образования права собственника осуществляют органы местного самоуправления. Имущество, находящееся в муниципальной собственности, закрепляется за муниципальными предприятиями и учреждениями во владение, пользование и распоряжение в соответствии со ст. 294, 296 ГК РФ (право хозяйственного ведения, оперативного управления). Средства местного бюджета и иное муниципальное имущество, не закрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями на праве оперативного управления или хозяйственного ведения, составляют муниципальную казну муниципального образования. Следовательно, имущество (движимое или недвижимое), являясь муниципальной собственностью, может закрепляться за муниципальными учреждениями на праве оперативного управления или хозяйственного ведения, или входить в состав имущества казны. Имущество казны подлежит бюджетному учету в органах, на которые возложены функции управления и распоряжения государственным или муниципальным имуществом (Комитет по управлению муниципальным имуществом).

Пообъектный учет казны в МО Куйтунский район ведется в реестре муниципального имущества в структуре, определенной Положением о порядке ведения реестра. Специального раздела, где учитывалось бы имущество казны указанным Положением не предусмотрено. Положение о муниципальной казне в муниципальном образовании отсутствует.

Согласно п. 145 Инструкции № 157н, утвержденной приказом Минфина от 1 декабря 2010 г. "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", аналитический учет объектов в составе имущества казны осуществляется в структуре, установленной для ведения реестра государственного (муниципального)

имущества. Порядок ведения аналитического учета по объектам в составе имущества казны на основании информации из реестра имущества устанавливается финансовым органом соответствующего бюджета.

Периодичность отражения в бюджетном учете операций с объектами, составляющими государственную (муниципальную) казну на основании информации из реестра имущества устанавливается финансовым органом соответствующего бюджета, но не реже чем на отчетную месячную дату. Финансовый орган соответствующего бюджета бюджетной системы Российской Федерации имеет право установить порядок инвентарного и аналитического учета объектов имущества казны соответствующего публично-правового образования в соответствии с порядком бухгалтерского учета объектов основных средств, нематериальных активов, произведенных активов и материальных запасов, установленным настоящей Инструкцией. В МО Куйтунский район вышеперечисленные Порядки не разрабатывались.

В соответствии с Инструкцией № 157н для имущества казны отводится отдельная группа счетов - 108 00 000, а именно: "Нефинансовые активы имущества казны". На имущество казны амортизация не начисляется. При этом объекты имущества в составе казны отражаются в бюджетном учете в стоимостном выражении без ведения инвентарного и аналитического учета (п. 143 Инструкции № 157н).

Согласно представленных отделом учета и отчетности Администрации МО Куйтунский район оборотных ведомостей по нефинансовым активам (форма по ОКУД 0504035), на счетах 108 числится объектов имущества казны по состоянию на 31.10.2015г. на сумму 3174,3тыс. руб., в том числе недвижимое имущество на сумму 1032,7тыс. руб., движимое (в основном спортивный инвентарь) – 2141,6тыс. руб. Фактически спортивный инвентарь передан ведущему специалисту по спорту Администрации Балезину М.С. для использования в работе. Следует отметить, что счетах 108 отражено только то имущество которое принято к учету на основании извещений Министерства имущественных отношений Иркутской области.

На счетах 10100 000 «Основные средства» в бюджетном учете КУМИ числится объектов ОС по состоянию на 31.10.2015г. на сумму 143281,6тыс. руб., в том числе: жилые помещения – 186 объектов на сумму 55067тыс. руб., нежилые помещения – 72 объекта на сумму 48069,8тыс. руб., транспортные средства – 6 объектов на сумму 1494,8тыс. руб., сооружения – 85 объектов на сумму 38650,1тыс. руб. Следует отметить, что к объектам основных средств, в соответствии с п.38 Инструкции № 157н относятся материальные объекты имущества, независимо от их стоимости, со сроком полезного использования на праве оперативного управления более 12 месяцев, предназначенные для неоднократного или постоянного использования на праве оперативного управления. Однако, имущество, числящееся на балансе КУМИ, не закреплено на праве оперативного управления, следовательно, не может быть отнесено к объектам основных средств, а должно числиться в составе имущества казны на счетах 108 00 000.

Основные средства, являющиеся имуществом казны могут быть переданы учреждению с правом их использования без закрепления полученного имущества в оперативное управление: по договору аренды (найма) и (или) в безвозмездное пользование. В этом случае они учитываются на забалансовых счетах 25 "Имущество, переданное в возмездное пользование (аренду)" и 26 "Имущество, переданное в безвозмездное пользование". Принятие к забалансовому счету объектов имущества осуществляется на основании первичного учетного документа - Акта приема-передачи, являющегося неотъемлемой частью договора, по стоимости, указанной в Акте.

При проверке соответствия данных бюджетного учета данным реестра муниципального имущества:

1. Установлены случаи числящегося на балансе КУМИ имущества, которое является собственностью иных субъектов права. Так, в оборотной ведомости по сч. 101.12 «нежилые помещения» числится здание библиотеки балансовой стоимостью 3403,4тыс. руб., которое

находится в оперативном управлении МКУК КРБ, здание дома культуры по ул. Нахимова, 2 балансовой стоимостью 128,5тыс. руб., которое находится в собственности Куйтунского городского поселения, шесть зданий администраций общей балансовой стоимостью 1285,8тыс. руб., памятник с. Алкин, здания домов культуры в с. Мингатуй и с.Н.Када, которые находятся в собственности сельских поселений, здание ФАП п. Наратай, пер. Бамовский, 7 балансовой стоимостью 425,6тыс. руб., которое находится в государственной собственности Иркутской области.

2. Выявлены случаи несоответствия стоимости объекта по реестру и по оборотной ведомости:

Наименование объекта	Стоимость по реестру, тыс. руб.	Стоимость по оборотной ведомости, тыс. руб.
1. Котельная с. Харик, ул. Озерная	3353,4	3661,2
2. Здание школы п. Степной, ул. Ленина, 9	64,6	64,3
3. Квартира п.жд.ст.Тулюшка, ул. Ленина, 21-1	200	210
4. Квартира п.Окинск ул. Верхняя,14-1	25,8	142,8
5. Квартира п.Окинск ул. Верхняя,1-2	41,7	35,8
6. Водокачка ОАО «Иркутское»	9,7	10,6
7. Теплосети от котельной до школы с.Амур	1	99,8
8. КЛ-0,4КВ (низковольтная подземная кабельная линия) протяженностью 89,15м.	2391,4	170,3
ИТГОГО	6087,6	4394,8

3. Установлены случаи отсутствия в реестре некоторых объектов, отраженных в оборотных ведомостях и, наоборот, в реестре объекты числятся, в оборотной ведомости – нет. Данные бюджетного учета не содержат информацию о 139 жилых помещениях, учтенных в реестре муниципального имущества. Таким образом, бюджетный учет не достоверно отражает стоимость муниципальной казны, данные бухгалтерского учета и Реестра муниципальной казны не соответствуют друг другу

4. В результате проверки установлено, что размер начисленной пени по договорам аренды муниципального имущества не отражается в бюджетном учете.

Требования о проведении инвентаризации имущества казны в особом порядке Инструкция N 157н не содержит, не содержит таких требований и Учетная политика Администрации. Инвентаризация имущества казны проводится по общим правилам. Общие правила проведения инвентаризации в организациях установлены Приказом Минфина России от 13.06.1995 N 49 "Об утверждении Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств" в соответствии с которым проведение инвентаризаций обязательно перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, при этом п.1.5 допускает проведение инвентаризации основных средств один раз в три года. Пунктами 49,50 Положения о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом определено, что текущий (оперативный) контроль за использованием муниципального имущества, в том числе контроль за эффективным использованием, сохранностью муниципального имущества осуществляет КУМИ, в том числе путем проведения инвентаризации имущества, составляющего муниципальную казну

МО Куйтунский район. Фактически, в **нарушение инструкции № 157н и Порядка управления и распоряжения** муниципальным имуществом инвентаризация имущества казны не проводилась в 2012г., 2013г., в 2014г. МКУ КУМИ издано распоряжение от 29.07.2015 №15 «О проведении инвентаризации муниципального имущества, находящегося в собственности МО Куйтунский район», срок проведения инвентаризации которым установлен с 01.08.2015 по 20.12.2015года. На момент проведения настоящего аналитического мероприятия результаты инвентаризации не оформлялись. По пояснениям специалиста КУМИ проводится инвентаризация жилого фонда, сверка с данными Росреестра.

3. Порядок заключения договоров аренды и продажи имущества

3.1. Порядок заключения договоров аренды нежилых помещений и транспортных средств

По состоянию на 01.10.2015 года действуют 45 договоров аренды, из них 44 договора аренды помещений и один договор аренды транспортных средств.

Согласно п.1.5 *Положения о порядке передачи муниципального имущества муниципального образования Куйтунский район в аренду*, утвержденного решением Думы 28.03.2014г №185-п (с изменениями и дополнениями), Положение №338-п от 09.07.2015г, муниципальное имущество передается в аренду (субаренду) по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения договора аренды (субаренды) указанного имущества, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

Ст.17.1 Федерального закона от 26.07.2006г №135-ФЗ «О защите конкуренции» установлены случаи, исключающие правила заключение договоров только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, в том числе с государственными органами, органами местного самоуправления.

На праве аренды находятся 44 объекта (помещений) общей площадью 2808,1 кв.м. и три единицы транспортных средств, из них передано:

- по результатам торгов 41 объект общей площадью 2467,9 кв.м. и 3 единицы транспортных средств;

- без проведения торгов, в соответствии со ст.17.1 Федерального закона от 26.07.2006г №135-ФЗ «О защите конкуренции» – 3 объекта общей площадью 340,2 кв.м. (Управление министерства социального развития, опеки и попечительства, Куйтунское ФКУ УИИ ГУФСИН России по Иркутской области, Социальный приют «Надежда»).

Контрольно-счетной палатой выборочно проведены проверки процедуры проведения открытых аукционов на право заключения договора аренды нежилых помещений и транспортных средств.

В целом проводимые процедуры **соответствует Правилам ФАС РФ.**

В то же время необходимо отметить, что при выборочной проверки представленных в КУМИ для участия в аукционах юридическими лицами заявок с приложенными к ним документами установлено, что имеются случаи когда **Комитетом фактически представленные сведения на их достоверность не проверялись**, что подтверждается отсутствием каких-либо письменных запросов и ответов на них (ООО Мари).

Также имеются случаи нарушения п.133 Федерального закона №67-ФЗ от 10.02.2010г., когда по результатам рассмотрения заявок на участие в аукционе в Протоколе не в полном объеме содержатся сведения об участнике аукциона (наименование заявителя, почтовый адрес). Например: ИП Карпица, ООО «Грассан».

В соответствии с пунктами 103, 104 *Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления*, утвержденных приказом ФАС России от 10.02.2010г № 67,

извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте торгов не менее чем за двадцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе; извещение о проведении аукциона также может быть дополнительно опубликовано в любых средствах массовой информации, а также размещено в любых электронных средствах массовой информации.

Не смотря на то, что в муниципальном образовании имеется официальное печатное издание – газета «Отчий край», информация о проведении аукционов в газете с целью дополнительного привлечения участников аукциона не размещалась.

Начальный (минимальный) размер арендной платы за пользование муниципальным имуществом определяется в соответствии с Федеральным законом от 29.06.1998г № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Итоговый размер арендной платы при заключении договора аренды по результатам аукциона определяется путем повышения начальной цены договора на величину повышения (шаг аукциона).

Следует заметить, что по результатам открытых аукционов все договоры аренды заключены с единственным участником аукциона по начальной (минимальной) цене.

В результате проверки установлено, что размер арендной платы по всем договорам аренды установлен на основании Отчетов ООО «Бизнес-Эксперт» об оценке рыночной стоимости месячной ставки арендной платы за пользование муниципальным имуществом, с приложением Свидетельства и выписки из реестра оценщиков.

3.2. Проверка соблюдения норм действующего законодательства при предоставлении в аренду земельных участков.

Основной правовой базой в сфере земельных правоотношений на территории Российской Федерации в настоящее время являются Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, Федеральный Закон от 25.10.2001г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ).

В соответствии с п.1 ст.65 Земельного кодекса РФ использование земли в РФ является платной. Формами платы за пользование землей является земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

В соответствии с п.10 ст.3 Закона № 137 –ФЗ от 25.10.2001г. распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов. Данная норма с 1 марта 2015 года Федеральным законом №171-ФЗ от 23.06.2014 «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» утратила силу. Согласно ст.3.3 Федерального закона №137-ФЗ в новой редакции, распоряжение земельными участками, государственная собственность на которую не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления поселения в отношении земельных участков, расположенных на территории поселения, при наличии утвержденных правил землепользования и застройки поселения. Полномочия по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, прекращаются у органа местного самоуправления муниципального района и возникают у органа местного самоуправления поселения с даты утверждения правил землепользования и застройки поселения.

Руководствуясь ст.34 Федерального закона №171-ФЗ от 23.06.2014 года МКУ КУМИ продолжает осуществлять полномочия по распоряжению земельными участками по принятым заявлениям, поступившим в Комитет до вступления в действие данного закона.

Решением Думы от 31.08.2010г. № 59 утверждено Положение о порядке распоряжения земельными участками и прохождения документов при предоставлении земельных участков на территории МО Куйтунский район (далее по тексту – Положение). Указанным Положением определено, что специальным уполномоченным органом по распоряжению земельными участками является МУ «КУМИ по Куйтунскому району».

Гражданам и юридическим лицам предоставление земельных участков в аренду, собственность, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование осуществляется на основании постановления администрации МО Куйтунский район.

Предоставление земельных участков в аренду осуществляется по договору аренды, согласно которому взимается арендная плата.

П.5 раздела 3 Положения установлен двухнедельный срок заключения договоров аренды после принятия постановления администрации о предоставлении земельного участка. При выборочной проверке (39 из 93) установлено, что значительная часть договоров, (18 из 39) заключенных на срок более года за период с января 2015г. по сентябрь 2015г. не содержат самих договоров с подписями арендатора с расчетом арендной платы и отметкой о государственной регистрации прав недвижимости. По пояснению специалиста, договора были отданы арендаторам для государственной регистрации, но не возвращены в КУМИ. Аналогичное замечание отмечено в акте от 10.11.2011г. № 27, в акте от 12.11.2012 №05/18.

П. 7.1. Положения установлено, что порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливаются органами государственной власти субъектов РФ. Названный порядок утвержден постановлением администрации Иркутской области от 31.07.2008г. № 213-ПА «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена»

Согласно Постановления администрации Иркутской области №213-ПА арендная плата в год за использование земельного участка устанавливается в размере налоговой ставки земельного налога за соответствующий земельный участок либо в ином размере в соответствии с п.5,6 настоящего положения и определяется в договоре аренды земельного участка с учетом уровня инфляции (максимального значения уровня инфляции), установленного федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, по состоянию на 1 января очередного года, начиная с года, следующего за годом, в котором утвержден результат определения кадастровой стоимости земельного участка.

Согласно ст. 394 Налогового кодекса ставки земельного налога не могут превышать:

1) 0,3 процента в отношении земельных участков:

отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства;

занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства;

приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства;

ограниченных в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, предоставленных для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд;

2) 1,5 процента в отношении прочих земельных участков.

Постановлением администрации МО Куйтунский район от 13.01.2015 года №2-п утвержден с 1 января 2015 года для расчета арендной платы по договорам аренды муниципального имущества, находящегося в муниципальной собственности МО Куйтунский район, арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и участки государственная собственность на которые не разграничена,

коэффициент инфляции к ставке арендной платы за 1 кв.м. в рублях в месяц, применяемый в 2014 году, равный 1,055.

Решением Думы МО Куйтунский район от 25.11.2014г. №13 «Об утверждении размеров повышающих коэффициентов с учетом видов разрешенного использования земельных участков, применяемых к размеру арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена» установлен повышающий коэффициент к размеру арендной платы на земельные участки, предназначенные для размещения сооружений и объектов станций сотовой связи величиной 50 в р.п. Куйтун и 50 в сельских населенных пунктах.

Земельные участки в 2015г. предоставлялись без проведения конкурсных процедур.

При выборочной проверке договоров аренды земельных участков и расчетов арендной платы установлено:

Приложением к договору аренды является расчет арендной платы.

В приложениях ко всем договорам аренды земли установлена следующая формула расчета:

$$An = S \times A \times Pk$$

где An – арендная плата за земельный участок,

S – площадь земельного участка, кв. м.,

A – кадастровая стоимость 1 кв.м., установленная постановлением правительства Иркутской области №239-пп от 05.05.2014г.

Pk – процент кадастровой стоимости – 1,5% установленный постановлением правительства Иркутской области от 31.02.7.2008г. № 213-пп. !

K - коэффициент инфляции 1,055 рублей !!!

Постановлением Администрации МО от 13.01.2015 №2-п коэффициент инфляции установлен 1,055.

Следует заметить, в соответствии с Постановлением администрации Иркутской области от 31.07.2008 года №213-ПА арендная плата в год за использование земельного участка устанавливается в размере налоговой ставки земельного налога в объеме 0,3% и 1,5%. Однако процент кадастровой стоимости (ПК) в объеме 1,5% прописан во всех расчетах арендной платы независимо от вида арендуемого земельного участка.

Фактически при начислении арендной платы за земельные участки установлено:

- ставки земельного налога в объеме 0,3% применяется в отношении земельных участков отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения, занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса, для личного подсобного хозяйства.

- ставки земельного налога в объеме 1,5 процента применяется в отношении прочих земельных участков.

Коэффициент инфляции в объеме 1,055 применяется в отношении земельных участков, занятых жилищным фондом, личного подсобного хозяйства и прочих земельных участков.

В отношении земельных участков отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения в нарушение Постановления администрации МО Куйтунский район от 13.01.2015 года №2-п **коэффициент инфляции не применяется.**

С 1 января 2015 года на основании ст.62 Бюджетного кодекса РФ доходы от аренды земельных участков распределяются в следующем порядке:

В бюджеты муниципальных районов до разграничения государственной собственности на землю поступают:

доходы от передачи в аренду земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских поселений, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков - по нормативу 50 процентов;

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.

3.3. Порядок заключения договоров купли-продажи земельных участков.

П.2 раздела 3 Положения о порядке распоряжения земельными участками и прохождения документов при предоставлении земельных участков на территории МО Куйтунский район определено, что предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату по договору купли-продажи. Размер цены выкупа земельного участка устанавливается в соответствии с действующим законодательством.

Цена земельных участков в 2015 году определялась в соответствии:

Постановлением Правительства Иркутской области от 05.09.2012г. № 482-пп «Об утверждении положения о порядке определения цены земельных участков, которые находятся в государственной собственности Иркутской области или государственная собственность на которые не разграничена, их оплаты при продаже собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках» (далее- постановление № 482) закреплено, что продажа земельных участков осуществляется по цене в размере 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка гражданам:

1) являющимся собственниками расположенных на земельных участках индивидуальных жилых домов, гаражей.

Продажа земельных участков осуществляется по цене в размере 7,5% от кадастровой стоимости земельного участка лицам, не указанным в п.1 и являющимся собственниками зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках.

Постановление №482-пп утратило силу на основании Постановление Правительства Иркутской области от 5мая 2015г.№202-ПП "Об утверждении Положения о порядке определения цены земельных участков, находящихся в государственной собственности Иркутской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договоров купли-продажи указанных земельных участков без проведения торгов". Однако, в договорах купли-продажи, заключенных после вступления в силу Постановления № 202-ПП, основанием для определения коэффициента от кадастровой стоимости земли указано Постановление 482-ПП.

Кадастровая стоимость земельных участков определяется Постановлением правительства Иркутской области от 5 мая 2014 г. N 239-ПП "О внесении изменений в постановление Правительства Иркутской области от 15 ноября 2013 года N 517-пп".

Таким образом, расчет стоимости земельного участка производится по формуле:

$Q=SxPxK$, где;

Q- сумма купли-продажи земли;

S - площадь земельного участка;

П – кадастровая стоимость земли, установленная постановлениями Правительства Иркутской области от 05.05.2014г. № 239-пп.

K - установлен Постановлением Правительства Иркутской области №482-пп, №202-пп.

При выборочной проверке нарушений при установлении цены земельного участка не установлено.

Согласно реестру договоров за 9 месяцев 2015г. заключено 49 договора на продажу земельных участков на общую сумму 1825,7тыс. руб., в собственность передано 25,7 га земли.

В 2015г. основная часть договоров в количестве 36 дог., или 73% заключены с физическими лицами для размещения объектов жилой застройки. Площадь проданных земельных участков для размещения объектов жилой застройки составляет 6 га, или 23% от общего объема.

Следует заметить, что основную долю в общем объеме проданных земельных участков приходится на ООО «Саянский бройлер» - 13,9 га на сумму 911 тыс.руб., ООО «Экспорт Лес» – 4,4 га на сумму 672,2 тыс.руб.

С 1 января 2015 года на основании ст.62 Бюджетного кодекса РФ доходы от продажи земельных участков распределяются в следующем порядке:

В бюджеты муниципальных районов до разграничения государственной собственности на землю поступают:

доходы от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах сельских поселений и межселенных территорий муниципальных районов, - по нормативу 100 процентов;

доходы от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских поселений, - по нормативу 50 процентов.

При проверке порядка заключения договоров продажи земельных участков установлено следующее.

Гражданам и юридическим лицам предоставление земельных участков в собственность осуществляется на основании постановления администрации МО Куйтунский район. Постановления содержат нормы об обеспечении государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок покупателем.

Согласно п.3 ст.13 ФЗ-122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997г. государственная регистрация прав проводится в течение десяти рабочих дней со дня приема заявления и документов, необходимых для государственной регистрации, если иные сроки не установлены федеральным законом.

Из представленных на проверку 49 пакетов документов на куплю-продажу земельных участков, 17 не содержат договоров, заключенных еще в январе, феврале, марте 2015г. По пояснению специалиста, договора были отданы собственникам (покупателям) для государственной регистрации, но не возвращены в КУМИ.

В проверяемом периоде 2015 года на торгах был продан всего один земельный участок площадью 2000 кв.м. на сумму 11 тыс.руб.

Условиями п.2.2 всех договоров купли-продажи земельного участка предусмотрено, что покупатель оплачивает цену участка в течение 7 календарных дней с момента заключения договора. Полная оплата цены участка должна быть произведена до регистрации права собственности на участок. Однако, в нарушение указанного пункта, на момент проверки не оплачено три договоров ООО Экспорт Лес на сумму 150,7 тыс.руб., заключенных в феврале 2015г.

4. Анализ поступления доходов от использования объектов муниципального имущества и средств от продажи.

Согласно п.3 статьи 41 Бюджетного кодекса РФ к неналоговым доходам бюджетов относятся доходы от использования имущества, находящегося в муниципальной собственности.

В силу статьи 62 Бюджетного кодекса РФ неналоговые доходы местных бюджетов формируются за счет доходов от использования имущества, находящегося в муниципальной собственности.

В соответствии с п. 1 статьи 40 Бюджетного кодекса РФ доходы от поступлений, являющихся источниками формирования бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, зачисляются на счета органов Федерального казначейства для их распределения этими органами в соответствии с нормативами, установленными Бюджетным кодексом РФ, законом (решением) о бюджете и иными законами субъектов Российской Федерации и муниципальными правовыми актами, принятыми в соответствии с положениями Бюджетного кодекса РФ, между федеральным бюджетом, бюджетами субъектов Российской Федерации, местными бюджетами.

В настоящее время в соответствии с п. 6 статьи 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.

Дополнения в бюджетный кодекс РФ внесены 22.10.2014 года федеральным законом №311-ФЗ, в части введения пункта 6 статьи 41 БК РФ, кроме того установлено, что в соответствии с частью 8 статьи 4 Федерального закона №311-ФЗ нормативные правовые акты, муниципальные правовые акты, договоры подлежат приведению в соответствие с п.6 статьи 41 БК РФ не позднее 1 июля 2015 года.

На основании изложенного, КСП считает необходимым привести нормативные правовые акты в соответствии с которыми уплачиваются платежи, являющиеся источниками неналоговых доходов бюджетов в соответствии с п.6 статьи 41 БК РФ .

Анализ поступления доходов от использования объектов муниципального имущества и средств от продажи представлен в таблице:

Наименование доходов	2014 год						2015 год				
	План на год	План на 9 мес.	Факт за год	Факт за 9 мес	% к годовому плану	% к плану 9 мес.	План на год	План на 9 месяцев	Факт 9 месяцев	% исполн к 9мес.	% исполнения к году
Арендная плата и поступления от продажи права на заключение договоров аренды земельных участков	3253	2495	3431	2650	105,5	106,2	5668	4144	3937	95	69,5
Поступления от использования имущества (аренда помещений и транспорта)	1702	1282	1740	1257	102,2	73,9	1789	1310	1399	106,8	78,2
Доходы от компенсации затрат	720	575	721	374	100,1	65	675	405	168	41,5	24,9
Доходы от реализации имущества (в части реализации основных средств)	320	249	269	230	84,1	92,4	0	0	0	0	0
Доходы от реализации имущества (в части)	0	3	3	-			8	8	8	100	100

реализации материал. запасов)											
Поступления от продажи земельных участков	500	220	480	241	96	109,5	1025	1005	1003	99,8	98
Платежи, взимаемые организациями за выполнение опр. функций (справки)	7	7	9	5	71	128,6	6	6	8	133	133
доходы от перечисления части прибыли МУП	3	3	3	3	100	100	0,15	0,15	0,15	100	100
ИТОГО	6505	4834	5045	4760	77,5	98,4	9171	6878	6523	94,8	71,1

Как видно из таблицы, бюджетные задания по поступлению доходов в районный бюджет от использования муниципального имущества за 9 месяцев 2015 года выполнены в размере **6523** тыс. руб., или на **94,8 %** (6523:6878) и **71,1 % к плану года**. В том числе по видам доходов:

4.1. Доходы от аренды помещений и транспортных средств поступили в бюджет района в сумме 1399 тыс. руб., или 106,8% к плану 9 месяцев (1399:1310) и 78,2% к плану года. По сравнению с тем же периодом прошлого года доходы увеличились на 142 тыс.руб., или на 11,3%. Начислено арендной платы за 9 месяцев 2015 года - 1562 тыс.руб.

По состоянию на 01.01.2015г. недоимка составляла 66,7 тыс. руб., по состоянию на 01.10.2015г. недоимка возросла в 3,6 раза и составила 241,2 тыс.руб. Наибольшую задолженность перед бюджетом имеют следующие арендаторы:

ИП Пушкарева Н.В. - 11644 руб., из них 7500 руб. оплатила 30.09.2015г.

ИП Абдурахманова Ю.В. - 17489,70 руб., из них 17500 руб., оплатила 28.09.2015г.

Приют «Надежда» - 7258,97 руб.

ИП Галыга Н.В. - 35749,15 руб. договор, расторгнут с 01.04.2015г., подан иск в суд.

ИП Жилинская О.В. – 51340,25 руб., подан иск в суд на расторжение договора и погашение задолженности.

Кушнарева Виктория 8118,92 руб. направлено в её адрес очередное уведомление на расторжение договора с последующей подачей в суд.

ИП Филиппова Е. подан иск в суд на востребование задолженности.

Галыга А.А. – 60173,99 руб. подан иск в суд на расторжение договора и погашение задолженности

ООО «МАРИ» - 16811,33 руб., направлено уведомление на погашение задолженности и акты сверок 2 раза и многократно уведомлялись устно.

В соответствии с п.4.4 *Положения о порядке передачи муниципального имущества в аренду, утвержденным постановлением администрации от 09.07.2015г №338-п*, за несвоевременную оплату аренды объекта Арендодатель взыскивает с Арендатора неустойку. Начисление пени за просрочку платежей за пользование объектами муниципального имущества производится в размере 0,7% с просроченной суммы арендной платы за каждый день просрочки, за неисполнение или ненадлежащее исполнение арендатором других условий договора – 5% от суммы арендной платы за месяц.

В соответствии со *ст.330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. В соответствии со ст.332 ГК РФ Кредитор вправе требовать уплаты неустойки, определенной законом (законной неустойки), независимо от того, предусмотрена ли обязанность ее уплаты соглашением сторон.*

Комитетом каждому арендатору в случае просрочке платежей более 3-х месяцев направляется требование о погашение задолженности арендной платы, пени. На злостных неплательщиков направляется иск в арбитражный суд на востребование задолженности арендной платы и пене. В результате проведения этой работы согласно решений суда, арендатором ИП Абдурахмановой были погашены задолженности по арендной плате полностью до 28.09.2015г. и пене частично в сумме 10,0 тыс.руб., на добровольных условиях погашено пени в сумме 21 тыс. руб.

При выборочной проверке, установлено, что начисление пени за просрочку платежей за пользование объектами муниципального нежилого фонда производится КУМИ в размере, установленном договором аренды. Так, арендатору Галыга А.А. за 9 месяцев 2015 года начислено пени 116,33 тыс.руб., Галыга Н.В. – 112 тыс.руб., Жилинская О.В. – 78,3 тыс.руб., Филиппова Е.В. 35,6 тыс.руб.

Следует заметить, что общую сумму начисления пени за 2015 год КУМИ не представила.

4.2. Доходы от компенсации затрат государства

В данный раздел входят доходы от компенсации затрат (возмещение затрат на коммунальные услуги) и платежи за пользование жилыми помещениями.

На момент настоящей проверки заключен 10 договоров на возмещение затрат.

Доходы от компенсации затрат государства за 9 месяцев 2015 года поступили в бюджет сумме 168 тыс.руб., при плане 405 тыс.руб., или 41,5% и 24,9% от годового плана. По сравнению с тем же периодом прошло года снижение поступлений составило 206 тыс.руб., или 55%. Коммунальные услуги поступили в сумме 140 тыс.руб., платежи за пользование жилыми помещениями поступили в сумме 28 тыс.руб.

Не выполнение плана произошло в связи с неоплатой коммунальных услуг с декабря 2014 года Лермонтовским СКЦ. (задолженность СКЦ составляет 386,3 тыс.руб.) Недоимка на 01.10.2015 года составила 403,2 тыс.руб., из них: задолженность по коммунальным услугам - 389 тыс.руб., задолженность за пользование жилыми помещениями составляет 14,2 тыс.руб.).

4.2.1. Платежи за пользование жилыми помещениями

Муниципальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию Куйтунский район.

Социальный наем жилого помещения регулируется гл.8 Жилищного кодекса РФ. По договору социального найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения муниципального жилищного фонда обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем на условиях, установленных ЖК РФ.

Специализированный жилищный фонд – совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам Жилищного кодекса РФ жилых помещений муниципального жилищного фонда и разделяются на:

- служебные жилые помещения;
- жилые помещения в общежитиях.

Служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом местного самоуправления, унитарным предприятием, муниципальным учреждением либо в связи с избранием на выборные должности в органы местного самоуправления, а также сотрудникам правоохранительных органов.

Жилые помещения в общежитиях предназначены только для временного проживания в период работы, службы или учебы граждан. Из этого следует, что по окончании указанной деятельности граждане должны выехать из общежития.

В реестре муниципального имущества муниципального образования Куйтунский район по состоянию на 01.01.2015 года, числится 295 жилых помещения муниципального жилищного фонда, предназначенных для социального найма.

В целях выполнения муниципальными поселениями полномочий, возложенных на них Законом Иркутской области от 12.05.2005 года №104-оз «О порядке решения вопросов местного значения вновь образованных в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации» поселений Иркутской области в 2006 году», КУМИ на основании распоряжения администрации от 21.02.2014 года №24-р передало всем сельским поселениям (за исключением городского поселения) в безвозмездное пользование жилые помещения в количестве 195 ед. Жилые помещения, расположенные на территории городского поселения в количестве 100 ед. в безвозмездное пользование не переданы.

Реестр специализированного жилищного фонда состоит из 20 единиц служебных помещений и 27 жилых помещений в общежитиях.

Общая площадь служебного жилья составляет 882,75 кв.м.

Общая площадь общежитий составляет 834,4 кв.м. Фактически плата за найм взимается с 17 помещений.

Плата за найм жилого помещения, находящегося в муниципальной собственности МО Куйтунский район, установлена постановлением администрации от 27.02.2009г. № 134. Необходимо отметить, что стоимость от найма жилого помещений не увеличивалась в течение 7 лет и составляет от 1,08 руб. до 1,98 руб. за 1 кв. м. жилья.

Плата за найм жилых помещений, не переданных в безвозмездное пользование не взимается, что является упущенной выгодой местного бюджета.

Начисление за 9 месяцев 2015 года платы за найм служебного жилья, специализированного жилья составляет 23 тыс.руб., фактически поступило в бюджет 15,3 тыс.руб. Задолженность по состоянию на 01.10.2015 года составляет 14,2 тыс.руб.

От граждан, подавших заявления о приватизации жилых помещений поступила плата за найм 9 квартир в сумме 13,4 тыс.руб.

4.3. Доходы от арендной платы за земельные участки

Арендная плата за земельные участки поступила в районный бюджет в сумме 3937 тыс. руб., или 95 % к 9-ти месячным назначениям и 69,5% к плану года. По сравнению с тем же периодом 2014 года увеличение поступлений составило 1287 тыс. руб., или 48,6% в связи с зачислением в бюджет района с 01.01.2015 года данного вида доходов по нормативу 100% из бюджетов сельских поселений и 50% из бюджета городского поселения (ст.62 БК РФ), (ранее зачислялось 50% из бюджетов всех поселений).

По состоянию на 01.10.2015 года:

- действующих договоров аренды земли, общая площадь арендуемых участков - сведения не представлены.

- заключено всего договоров аренды земли за 9 месяцев 2015 года – 92, площадь земельных участков, сданных в аренду в 2015 году составляет – 3345,5 га.

Кроме использования земельных участков по договорам аренды, 11,75 га земли используется без заключения договоров. За фактическое использование земельных участков оплачено в проверяемом периоде 2015 года г. 467 тыс. руб.

Земельные участки в 2015 году предоставлялись арендаторам без проведения конкурсных процедур.

По данным КУМИ недоимка по арендной плате за землю по состоянию на 01.10.2015г. в бюджет составила 895 тыс. руб.

Наибольший размер недоимки по Куйтунскому городскому поселению – 170,1 тыс. руб., по Иркутскому сельскому поселению размер недоимки составляет 144,6тыс. руб.

Следует отметить, что Положением о порядке распоряжения земельными участками определено, что контроль за поступлением арендной платы и ведение претензионно-исковой работы по взысканию задолженности по арендной плате за пользование земельными участками, контроль за соблюдением условий договоров аренды осуществляет МУ КУМИ.

Во всех договорах п.3.2 раздела 3 «Размер и условия внесения арендной платы» определено, что *«арендная плата вносится Арендатором ежеквартально, не позднее 10 числа второго месяца текущего квартала»*. Согласно п.5.2 договоров «Ответственность сторон» *«за нарушение срока внесения арендной платы по договору Арендатор выплачивает пени Арендодателю»*. Однако, при наличии значительной суммы недоимки не предъявлено пени за нарушение срока оплаты ни одному Арендатору – должнику.

4.4. Доходы от продажи земельных участков

Доходы от продажи земельных участков поступили в бюджет района в сумме 1003 тыс.руб. или 99,8% к плану 9 месяцев (1003:1005) и 98% к плану года. По сравнению с тем же периодом прошлого года (241 тыс.руб.) доходы увеличились на 762 тыс.руб., или в 4 раза.

4.5. Выполнение прогнозного плана приватизации в 2015г.

Комитет по управлению муниципальным имуществом является уполномоченным органом муниципального образования Куйтунский район в сфере приватизации муниципального имущества.

Правовые основы приватизации объектов муниципальной собственности определены Федеральным законом от 21 декабря 2001 года №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Уставом муниципального образования Куйтунский район, Положением о порядке и условиях приватизации муниципального имущества муниципального образования Куйтунский район, утвержденным решением районной Думы от 16.04. 2013 года №293.

В муниципальном образовании Прогнозный план приватизации утвержден решением Думы от 17.09.2013г №318 (с изменениями от 28.10.2014г №10) на 2014 год и на плановый период 2015-2016 годы. В данном Плане приватизации продажа муниципального имущества на 2015 и на 2016 годы не запланирована. Прогнозный план приватизации на 2015 год и на плановый период 2016-2017 годы в муниципальном образовании отсутствует.

Решением Думы МО Куйтунский район «О бюджете на 2015 год и на плановый период 2016-2017 годов» в первоначальной редакции доходы от продажи муниципального имущества на 2015 год не предусмотрены. В редакции бюджета от 24.02.2015г №21 доходы от продажи муниципального имущества в части реализации основных средств запланировано в сумме 8 тыс.руб.

Фактически поступило 8 тыс.руб. и связано это с уточнением невыясненных доходов (доходы от реализации имущества 2014 года).

4.6. Доходы от поступления части прибыли, остающейся после уплаты налогов и иных обязательных платежей муниципальных унитарных предприятий в бюджет в анализируемом периоде 2015г. поступили в сумме 0,15 тыс. руб. или 100 % от утвержденного годового плана, что в 20 раз меньше, чем за аналогичный период 2014 года. Данный доход получен от МУП «Типография» по результатам работы за 2014год.

В районе действует два муниципальных унитарных предприятия - МУП Типография и МУП Куйтунская центральная районная Аптека. МУП «Куйтунская центральная аптека» неплатежеспособно и финансово неустойчиво. Решением Думы от 29.09.2015 года №60 на основании предложения администрации муниципального образования о ликвидации МУП

«КЦР аптека» принято решение о согласовании ликвидации МУП «Куйтунская центральная районная аптека».

Решением Думы МО Куйтунский район от 25.09.2012г. № 223 «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом, находящимся в муниципальной собственности МО Куйтунский район» установлено, что районная Дума определяет порядок, размеры и сроки перечисления муниципальными унитарными предприятиями в бюджет муниципального образования Куйтунский район части прибыли, остающейся в их распоряжении после уплаты налогов и иных обязательных платежей. Однако данный порядок к проверке не представлен.

5. Планирование

Плановые назначения по администрируемым КУМИ отдельным неналоговым доходам на 2015год, рассчитанные при формировании бюджета в первоначальной редакции, являются заниженными и уточняются в течение очередного финансового года по факту поступления доходов. По сравнению с первоначальной редакцией бюджета (5801 тыс.руб.) сумма планируемых доходов в последней редакции увеличилась на 3370 тыс.руб., или 58%. Так, по доходу от арендной платы за земельные участки увеличение составило 2334 тыс.руб., или на 70%. Причиной увеличения доходов стало в связи с зачислением в бюджет района с 01.01.2015 года данного вида доходов по нормативу 100% из бюджетов сельских поселений и 50% из бюджета городского поселения (ст.62 БК РФ), (ранее зачислялось 50% из бюджетов всех поселений).

Кроме того, первоначальной редакцией решения Думы о бюджете района на 2015г. поступление дохода от продажи земельных участков не планировалось. Уточненной редакцией решения Думы о бюджете прогнозируемый доход от продажи земельных участков составил на год 1025тыс. руб., исполнено на 01.10.2015г. – 1003тыс. руб., или 98% годового плана.

ВЫВОДЫ:

1. Управление, владение, пользование и распоряжение муниципальным имуществом за проверяемый период осуществлялось МКУ «КУМИ по Куйтунскому району» в соответствии с утвержденными порядками и положениями.

Имеются отдельные недоработки по ведению Реестров, не все объекты имеют полную информацию. В нарушение Приказа Минэкономразвития РФ от 30.08.2011г № 424 в реестре недвижимого имущества частично отсутствуют сведения о кадастровом номере имущества, даты возникновения и прекращения права муниципальной собственности, реквизитах документов – оснований возникновения (прекращения) права муниципальной собственности и др.

2. Учет имущества, находящегося в казне ведется не полном соответствии с требованиями законодательства. В нарушение инструкции №157н имущество, не закрепленное на праве оперативного управления, учтено на счетах 10100 000 «Основные средства» в сумме 143281,6 тыс.руб., а должно быть учтено на счетах 108 00 000 «Нефинансовые активы имущества казны».

Бюджетный учет не достоверно отражает стоимость муниципальной казны. Установлены случаи числящегося на балансе КУМИ имущества, которое является собственностью иных субъектов права. Выявлены случаи несоответствия стоимости объекта по реестру и по оборотной ведомости, отсутствия в реестре некоторых объектов, отраженных в оборотных ведомостях и, наоборот, в реестре объекты числятся, в оборотной ведомости – нет. Данные бюджетного учета не содержат информацию о 139 жилых помещениях, учтенных в реестре муниципального имущества. Таким образом, бюджетный учет не достоверно отражает стоимость муниципальной казны, данные бухгалтерского учета и Реестра муниципальной казны не соответствуют друг другу. Данный факт

подтверждает искажение учета и отчетности объектов, составляющих муниципальную казну.

Инвентаризация имущества казны не проводилась с 2012 года, т.е. нарушена периодичность проведения инвентаризации имущества казны.

Размер начисленной пени за несвоевременную оплату по договорам аренды муниципального имущества не отражается в бюджетном учете.

3. Доходы от использования муниципальной собственности за 9 месяцев 2015 года составили 6523 тыс. рублей или 94,8% к уточненному плану и 71,1% к плану года. Задолженность по платежам по состоянию на 01.10.2015 года составляет 1539,4 тыс.руб., в том числе:

- аренда помещений и транспортных средств - 241,2 тыс.руб.;
- плата за нам жилья - 14,2 тыс.руб.;
- аренда земельных участков – 895 тыс.руб.;
- компенсация затрат государства – 389 тыс.руб.

За нарушение срока внесения арендной платы КУМИ начисляет пени по договорам аренды нежилых помещений. Имеется значительная заложенность по пени. Информацию об общей сумме начисленной пени КУМИ в КСП не представила. Комитетом ведется претензионная работа, поданы 4 иска в суд на расторжение договора и погашение задолженности. В результате согласно решений суда были погашены задолженности по арендной плате ИП Абдурахмановой полностью и пени частично в сумме 10,0 тыс.руб., на добровольных условиях погашено пени в сумме 21 тыс. руб.

Следует заметить, что начисление пени не производится за нарушение срока внесения арендной платы по договорам аренды земли и продажи земли.

4. В договорах аренды земельных участков установлена не корректная формула расчета арендной платы: ссылка процента кадастровой стоимости земельных участков прописана на основании постановления правительства №213-пп, а необходимо постановлением администрации №213-па. Коэффициент инфляции установлен 1,055 рублей и т.д.

5. В соответствии с пунктом 6 статьи 41 БК РФ муниципальные правовые акты, в соответствии с которыми уплачиваются платежи, являющиеся источниками неналоговых доходов бюджета, должны предусматривать положение о порядке их исчисления, размерах, сроках и (или) об условиях их оплаты, не приведены в соответствие с указанным сроком до 1.07.2015 года.

РЕКОМЕНДАЦИИ:

1. Финансовому управлению администрации:

- В целях организации бюджетного учета, укрепления материально-финансовой основы местного самоуправления, повышения эффективности управления и сохранности имущества муниципального образования, в соответствии с п. 145 Инструкции № 157н, утвержденной приказом Минфина от 1 декабря 2010 г. установить Порядок ведения аналитического учета по объектам в составе имущества казны.

2. МКУ «КУМИ по Куйтунскому району»:

- В соответствии с инструкцией по бюджетному учёту, утвержденной приказом Минфина России от 01.12.2010г. №157н нефинансовые активы имущества казны учитывать на счетах 108 00.

- Устранить нарушения в бухгалтерском учете имущества муниципальной казны.
- Привести в соответствие данные бюджетного учёта об имуществе казны данным реестра имущества казны.
- Провести полную инвентаризацию имущества казны, сформировать полноценную, достоверную учетную базу.

- В приложениях к договорам аренды земельных участков откорректировать формулу расчета арендной платы.
- Усилить работу по взысканию задолженности по платежам за использование муниципального имущества.
- Утвердить порядок перечисления муниципальными унитарными предприятиями в бюджет муниципального образования части прибыли, остающейся в распоряжении предприятий после уплаты налогов и иных обязательных платежей».

3.О принятых мерах проинформировать КСП района до 25 января 2016 года.

Председатель КСП

Т.И.Белизова