**Информация**

**о результатах контрольного мероприятия**

**«Анализ эффективности использования земель**

**Дубровского района**

**в 2015 - 2016 годах»**

Административная территория Дубровского муниципального района совпадает с территорией кадастрового района "Дубровский". Общая протяженность границ района составляет 233,5 км, в том числе с Рогнединским районом - 54,9 км, Жуковским - 67,54 км, Клетнянским - 54,50 км, Смоленской областью - 56,56 км.

Территория района состоит из 1 городского и 6 сельских поселений.

Общая площадь муниципального района составляет 102793 га.

По данным филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области распределение земельного фонда Дубровского района Брянской области по категориям, угодьям и формам собственности за 2015 год представлено в таблице:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Категории земель | Площадь, га | % |
| земли сельскохозяйственного назначения | 76 810,0 | 74,7 |
| земли населенных пунктов | 4 604,0 | 4,5 |
| земли промышленности | 2 020,0 | 1,9 |
| земли лесного фонда | 19 124,0 | 18,6 |
| земли запаса | 64 | 0,1 |
| Особо охраняемые | 75 | 0,1 |
| Земли водного фонда | 96 | 0,1 |
| Всего земель: | 102 793,0 | 100,0 |

По видам угодий структура земель сельскохозяйственного назначения представлена следующим образом:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды угодий | Площадь, га | Удельный вес в общем объеме, % |
| Сельскохозяйственные угодья, из них: | 56 526,0 | 73,6 |
| пашни | 35 575,0 | 46,3 |
| залежь | 6 656,0 | 8,7 |
| многолетние насаждения | 362,0 | 0,5 |
| сенокосы | 6 194,0 | 8,1 |
| пастбища | 7 739,0 | 10,0 |
| Лесные площади | 0 | 0 |
| Лесные площади и лесные насаждения, не входящие в лесной фонд | 16 681,0 | 21,7 |
| Земли под водой | 453,0 | 0,6 |
| Земли застройки | 559,0 | 0,7 |
| Земли под дорогами | 1 100,0 | 1,4 |
| Болота | 618,0 | 0,8 |
| Нарушенные земли | 17,0 | 0,1 |
| Прочие земли | 856,0 | 1,1 |
| Всего земель: | 76 810,0 | 100,0 |

По состоянию на 01.01.2016 года из общего земельного фонда (102793,0 га):

в государственной и муниципальной собственности – 51 734,0 га (50,3%), из них в муниципальной собственности 62,0 га;

в собственности граждан находится – 36 356,0 га (35,4 %);

в собственности юридических лиц – 14 703,0 га (14,3%).

Данные о посевных площадях в Дубровском районе Брянской области используемым предприятиями и организациями, занимающимися производством сельскохозяйственной продукции по состоянию на 01.01.2016 года, представлены ГКУ БО «Дубровское районное управление сельского хозяйства», и составляют 23844,3 га.

Наибольшая посевная площадь в целях производства сельскохозяйственной продукции используется ООО «Брянский лен» - 23,4% от общего объема посевных площадей, СПК «Зимницкий» - 4 998,0 га, что составляет 21,0 процента.

В «Дубровском районном управлении сельского хозяйства» учет невостребованных земельных долей, особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, использование которых не допускается для целей, не связанных с сельскохозяйственным производством отсутствует.

В соответствии с действующими федеральными законами и в развитие их положений в Дубровском районе в целях урегулирования отдельных вопросов, связанных с земельными отношениями приняты следующие нормативные правовые акты:

Положение о владении, пользовании и распоряжении муниципальным имуществом муниципального образования «Дубровский район», утверждено решением Совета народных депутатов от 20.12.2010 №106;

Положение об учете муниципального имущества и ведении реестра муниципальной собственности муниципального образования «Дубровский район», утверждено решением Совета народных депутатов от 22.11.2012 №86;

Положение о порядке распоряжения земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования «Дубровский район», государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Дубровского района, утверждено решением Совета народных депутатов от 22.11.2012 №85;

Порядок определения размера, условий и сроков внесения арендной палаты за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, утвержден постановлением администрации Дубровского района от 23.07.2009 № 574 (в ред. от 03.04.2013 №157). Утратил силу в связи с утверждением нового «Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Дубровский район» и муниципального образования «Дубровское городское поселение» предоставленные в аренду без торгов» утвержденного постановлением администрации Дубровского района от 01.06.2016 № 185.

Административный регламент по осуществлению муниципального земельного контроля утвержден в новой редакции постановлением администрации Дубровского района от 1.07.2016 №238.

Административный регламент предоставления муниципальной услуги «Предоставление в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, в безвозмездное пользование, аренду земельных участков из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Дубровского района, и (или) находящихся в муниципальной собственности Дубровского района» (в ред. от 29.08.2014 №494, от 13.10.2014 №563, от 31.10.2014 №615);

На основании ст. 33 Земельного кодекса Российской Федерации принято решение Дубровского районного Совета народных депутатов от 16.11.2009 № 42 которое устанавливает минимальные и максимальные нормы предоставления гражданам в собственность земельных участков из земель, находящихся в собственности Дубровского района и собственности муниципальных образований, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства» (ред. от 18.02.2010 г. №11).

Решением Дубровского районного Совета народных депутатов принято решение от 27.09.2011 №54 об утверждении Порядка бесплатного предоставления в собственность многодетным семьям земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Дубровский район», и земельных участков на территории муниципального образования «Дубровский район», государственная собственность на которые не разграничена.

Согласно Федеральному закону от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», определено, что с 1 марта 2015 года 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.

Постановлением Правительства Брянской области от 11 декабря 2015 года №595-п утвержден «Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Брянской области, и земельные участки государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов», вступило в силу со дня опубликования – 14.12.2015 года.

Принятые нормативно-правовые акты, регламентирующие вопросы управления земельными ресурсами соответствуют федеральному и областному законодательству.

Полномочия по проведению единой муниципальной политики в сфере управления, распоряжения и приватизации муниципального имущества Дубровского района, а также проведение государственной политики в области земельных отношений в 2015 году и в 1 полугодии 2016 года осуществлял Комитет правовых и имущественных отношений администрации Дубровского района (далее - Комитет).

Комитет в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, указами и распоряжениями Президента Российской Федерации, постановлениями и распоряжениями Правительства Российской Федерации, Земельным Кодексом РФ, Федеральным Законом РФ N 178-ФЗ от 21.12.2001 года «О приватизации государственного и муниципального имущества», Федеральным Законом РФ N 135-ФЗ от 26 июля 2006 года «О защите конкуренции», Федеральным Законом РФ N115-ФЗ от 21 июля 2005 года «О концессионных соглашениях»,  нормативными правовыми актами Брянской области, Уставом муниципального образования «Дубровский район», правовыми актами Дубровского районного Совета народных депутатов, администрации Дубровского района, а также Положением.

Решением Дубровского районного Совета народных депутатов от 21.12 2011 №92 утверждено «Положение о Комитете правовых и имущественных отношений администрации Дубровского района» - далее Положение.

Комитет является структурным подразделением администрации Дубровского района, осуществляющим исполнительно-распорядительные функции в отношении муниципальной собственности на территории муниципального образования «Дубровский район» и функции по правовой деятельности в пределах полномочий.

Комитет подотчетен и несет ответственность за выполнение возложенных на него задач перед Главой администрации Дубровского района.

Комитет является юридическим лицом, имеет печать с изображением государственного герба Российской Федерации и своим наименованием, и штамп.

В соответствии с утвержденной структурой Комитет состоит из 5 единиц, из них должности, не относящиеся к муниципальной службе - 2 единицы инспектора.

Комитет возглавляет Председатель, который назначается на должность и освобождается от занимаемой должности Главой администрации Дубровского района.

Согласно Положению к функциям Комитета отнесено:

обеспечение в пределах своей компетенции проведения единой муниципальной политики в сфере управления и распоряжения муниципальным имуществом, муниципальными землями, а также земельными участками из земель, государственная собственность на которые не разграничена;

утверждение правил землепользования и застройки соответствующих межселенных территорий;

защита имущественных прав и интересов муниципального образования «Дубровский район»;

формирование, учет муниципальной собственности и подготовка документов для ее регистрации;

ведение реестра муниципального имущества в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

осуществление муниципального контроля за эффективностью использования и сохранностью муниципальной собственности;

внесение предложений Дубровскому районному Совету народных депутатов, Главе Дубровского района по вопросам управления, создания, приобретения, использования, распределения, распоряжения объектами муниципальной собственности и разработки проектов нормативно-правовых актов;

заключение договоров аренды, безвозмездного пользования недвижимого и движимого муниципального имущества, земельных участков, осуществление контроля за исполнением условий по заключенным договорам и т.д.

Кроме того, Комитет имеет право:

осуществлять контроль за соблюдением заключенных договоров и в необходимых случаях принимать меры для их расторжения в установленном порядке;

заключать, изменять, расторгать контракты с руководителями муниципальных предприятий;

запрашивать информацию у предприятий, учреждений, организаций, структурных подразделений администрации района в объемах, необходимых для ведения реестра муниципального имущества.

Муниципальный земельный контроль осуществлялся на основании распоряжений главы муниципального образования «Дубровский район» в соответствии с регламентом утвержденным постановлением администрации Дубровского района от 8.11.2013 года №576, в новой редакции от 01.07.2016 года №238.

Предметом муниципального земельного контроля является проверка соблюдения установленных правовыми нормами правил использования земель. Проверка соблюдения земельного законодательства в рамках осуществления муниципального земельного контроля представляет собой совокупность действий должностных лиц, наделенных полномочиями по осуществлению муниципального земельного контроля, связанных с проведением проверки соблюдения юридическими и физическими лицами требований земельного законодательства и закреплением результатов проверки в форме акта проверки.

Комитетом правовых и имущественных отношений администрации Дубровского района в 2016 году запланировано 3 проверки юридического лица.

На основании распоряжения администрации Дубровского района от 09.03.2016 года №131-р, была проведена плановая/документарная проверка в отношении ГБУ БО «Дубровская районная ветеринарная станция по борьбе с болезнями животных».

В ходе проведения проверки нарушений не выявлено. Данный земельный участок состоит на государственном кадастровом учете с кадастровым номером 32:05:0110515:202, что подтверждается кадастровой выпиской о земельном участке. На земельном участке расположено здание ГБУ и здание гаражей, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации.

На основании распоряжения администрации Дубровского района от 09.03.2016 года №132-р, была проведена плановая/документарная проверка в отношении ГБУЗ «Дубровская центральная районная больница».

В ходе проведения проверки нарушений не выявлено. Данный земельный участок состоит на государственном кадастровом учете с кадастровым номером 32:05:0110303:2, граница которого не установлена в соответствии требованиями земельного законодательства, сведения о нем имеют статус ранее учтенного, что подтверждается кадастровой выпиской о земельном участке. На земельном участке расположено здание больницы и подсобные помещения. Земельный участок площадью 22000 м. кв. был предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование на основании решения Дубровского поселкового Совета народных депутатов от 27.01.1993 года №15.

В соответствии ст. 13.2 ФЗ №294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» разработан проект порядка оформления и содержания (плановых) осмотров в отношении ЮЛ и ИП.

Информация Дубровского МО Управления Росреестра по Брянской области о проведенных проверках использования земельных участков.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Год | Проведено проверок | Выявлено нарушений | Привлечено к ответственности |
| 2010 | 101 | 19 | 10 |
| 2015 | 265 | 12 | 12 |
| на 1.06.2016 | 53 | 5 | 1 |

По запросу Контрольно-счетной палаты сведения о земельных участках в счет невостребованных земельных долей предоставили сельские поселения:

На диаграмме представлены невостребованные земельные доли сельских поселений

По результатам инвентаризации невостребованных земельных долей сельскими поселениями за 2015 год выявлено 1818 долей, общей площадью 15020,89 га.

Зарегистрировано право собственности Алешинской сельской администрацией на образованные из невостребованных земельных долей 3 земельных участка:

1. 18.03.2016 года АБ №137335 условный кадастровый № 32:05:0000000:75 28/144 доля в праве -18950000 кв.
2. 12.04.2016 года АБ №137505 условный кадастровый № 32:05:0000000:63 53/576 доля в праве -42290000 кв.м.

12.04.2016 года АБ №137526 условный кадастровый № 32:05:0000000:77 15/1576 доля в праве -7372000 кв.м

В период 2014 - 2015 годах на территории муниципального образования «Дубровское городское поселение» не было выявлено невостребованных земельных долей. Земельные участки в счет не востребованных земельных долей не выделялись. Ведется работа по выявлению невостребованных земельных долей.

Как уже отмечалось выше, одной из функций Комитета в проверяемом периоде являлось ведение реестров муниципальной собственности, включая земельные участки, муниципальные унитарные предприятия и учреждения, объекты недвижимости, жилые помещения в муниципальном жилищном фонде, акционерные общества и общества с ограниченной ответственностью, в уставном капитале которых имеются акции или доли, закрепленные в муниципальной собственности.

На момент проведения проверки представлен Реестр муниципальной собственности муниципального образования «Дубровский район» на 01.01.2016 года. Ведения реестра утверждено «Положением об учете муниципального имущества и ведении реестра муниципальной собственности муниципального образования «Дубровский район», решением Совета народных депутатов от 22.11.2012 №86.

В соответствие пункту 2.1. Положения собственником реестра является муниципальное образование «Дубровский район». Право собственности от имени муниципального образования «Дубровский район» осуществляет администрация Дубровского района. Формирование и ведение реестра осуществляет Комитет правовых и имущественных отношений администрации Дубровского района.

Пунктом 2.5. Положения определено, что Реестродержатель несет ответственность за достоверность, полноту и сохранность баз данных реестра, а также за полноту и достоверность предоставляемой информации.

Реестр состоит из 3 разделов, в которых числятся объекты движимого и недвижимого имущества, сведения об унитарных предприятия и учреждениях:

в 1 разделе реестра муниципального имущества Дубровского района учтено недвижимое имущество в количестве - 280 объектов, в том числе 83 земельных участка**,** общей площадью 80,4 га (свидетельства о регистрации оформлены на 62 участок). Из общего количества земельных участков в аренду предоставлено 3 земельных участка общей площадью 3,4 га, 2 участка в хозяйственное ведение МУП водоканал «Дубровский», в постоянное (бессрочное) пользование 21 участков образовательным учреждениям, не используются – 57 земельных участков.

в разделе 2 учтено 81 объект движимого имущества,

в 3 разделе – 27 объектов (учреждений).

В 2015 - 2016 годах ведение реестра муниципальной собственности муниципального образования «Дубровский район» осуществляется в электронном виде.

В разделе 1 реестра по учету недвижимого имущества (по нескольким объектам) отсутствует информация о кадастровом номере недвижимого имущества, отсутствуют характеризующие физические свойства недвижимого имущества, дата возникновения права муниципальной собственности на недвижимое имущество, реквизиты документов - оснований возникновения права муниципальной собственности на недвижимое имущество, балансовая и остаточная стоимость недвижимого имущества.

Также в разделе 1 реестра отсутствуют сведения о «Здании музея» расположенном по адресу п. Дубровка ул. Школьная, дом 5, переданное в оперативное управление МБУК «Дубровский краеведческий музей» постановлением администрации Дубровского района от 30.12.2011 года №975. Государственная регистрация права собственности на «здание музея» не оформлена.

пункт 3.24. Нарушен порядок учета и ведения реестра муниципального имущества (постановление Правительства РФ от 16.07.2007 №447 «О совершенствовании учета федерального имущества» в редакции от 16.06.2015) по 18 объектам,

пункт 3.27. Не соблюдены требования государственной регистрации прав собственности, других вещных прав на недвижимые вещи (статья 131, 164 Гражданского кодекса РФ статья 4 Федерального закона от 21июля 1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» на здание музея.

В разделе 2 реестра по учету движимого имущества (по нескольким объектам) не указана дата возникновения права собственности на движимое имущество, а также документ – основание возникновения права собственности.

пункт 3.24. Нарушен порядок учета и ведения реестра муниципального имущества (постановление Правительства РФ от 16.07.2007 №447 «О совершенствовании учета федерального имущества» в редакции от 16.06.2015) по 10 объектам,

В разделе 3 реестра муниципальной собственности отсутствуют сведения в отношении 3 объектов:

МБУДО «Дубровская детская школа искусств»,

Отдела образования администрации Дубровского района,

Финансового управления администрации Дубровского района.

Остаточная стоимость основных средств и среднесписочная численность работников по бюджетным учреждениям в разделе 3 отражена неверно.

пункт 2.4. Нарушены требования, предъявляемые к проведению инвентаризации активов и обязательств в случаях, сроках и порядке, а также к перечню объектов, подлежащих инвентаризации определенным экономическим субъектом (статья 11 ФЗ от 06.12.2001 года №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», не учтены три муниципальных учреждения, неверно указа остаточная стоимость основных средств и среднесписочная стоимость по бюджетным учреждениям.

Данные о проведении инвентаризации муниципального имущества по состоянию на 01.01.2016 года Комитетом не представлены.

Таким образом, установленные в ходе проведения контрольного мероприятия нарушения свидетельствуют об отсутствии достоверного учета муниципального имущества Дубровского района и не выполнении Комитетом по имуществу возложенных функций по ведению реестра муниципального имущества в порядке, установленном Положением об учете муниципального имущества.

Муниципальное казенное учреждение «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Дубровского района» создан постановлением администрации Дубровского района от 04.12.2015 №601.

На момент проведения проверки Учреждение функционирует, имущество находящееся в эксплуатации с баланса администрации Дубровского района не передано на баланс МКУ.

В соответствии со ст.39.10. Земельного кодекса администрации Дубровского района предоставлен земельный участок с кадастровым номером 32:05:0110211:64 по адресу Брянская область, Дубровский район, п. Дубровка, ул. Победы, дом 14, площадью 592 кв.м. в безвозмездное пользование, из земель населенных пунктов, с разрешенным видом использования для административно-управленческих и общественных объектов.

Документы подтверждающие право собственности на здание находятся на стадии регистрации в Управлении Федеральной государственной регистрации кадастра и картографии по Брянской области.

По состоянию на 01.01.2016 года в реестре муниципальной собственности Дубровского района значится 83 земельных участка общей площадью 80,4 га, свидетельства о регистрации права оформлены на 62 участка.

По данным Дубровского МО Управления Реестра по Брянской области на 01.06.2016 года в муниципальной собственности значится 80,4 га.

По информации представленной Комитетом в период 2015 года на территории Дубровского района действовало 1 508 договор аренды земельных участков. Общая площадь земельных участков, переданных в аренду по заключенным договорам, составила 2 327,4 га, из них передано в аренду:

под ИЖС – 133 участка, общей площадью 10,7 га;

для ведения личного подсобного хозяйства – 941 участок общей площадью 537,9 га,

под огородничество -119 участков общей площадью 9,3 га;

в целях ведения сельскохозяйственной и производственной деятельности – 30 участков, общей площадью 1591,8 га;

для предпринимательских нужд – 16 участков, общей площадью 5,9 га,

по гаражи 168 участков – площадью 0,6 га,

по объекты связи, энергетики, газоснабжения 58 участков площадью 5,7 га,

и на другие нужды 43 участка площадью 61,1 га.

В 2015 году расторгнуто договоров аренды земельных участков 17, общей площадью 15,5 га.

За период январь – июнь 2016 года заключено 11 договоров общей площадью 15,4 га на сумму 6,6 тыс. рублей, из них в безвозмездное пользование в соответствии со статьей 39.10. Земельного кодекса предоставлено 5 земельных участков площадью 4,2 га, расторгнуто 12 договоров площадью 15,8 га.

В период 2015 года арендная плата за использование земельных участков находящихся в муниципальной собственности осуществлялась исходя из кадастровой стоимости земельного участка, в соответствие постановлению администрации Дубровского района № 157 от 03.04.2013 года.

Основным документом, регламентирующим порядок и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Дубровского района Брянской области, являлся договор аренды земельного участка.

Согласно [статье 8](consultantplus://offline/ref=57764859AD3DF2A1F9A6AFDB5B99727A7663A02C54D4FF3CC2A4C6DEC66C7281D6B704BEA197AFA5yCF4Q) Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ   
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» проведение оценки объектов, принадлежащих полностью или частично муниципальным образованиям, при их вовлечении в сделку, в частности в целях их передачи в аренду, является обязательным.

В проверяемом периоде расчет арендной платы за земельные участки осуществлялся на основе кадастровой стоимости земельных участков, оценка рыночной стоимости произведена по 4 участкам.

Контрольно-счетная палата рекомендует осуществлять предоставление земельных участков в аренду, находящихся в муниципальной собственности, в соответствие со статьей [статье 8](consultantplus://offline/ref=57764859AD3DF2A1F9A6AFDB5B99727A7663A02C54D4FF3CC2A4C6DEC66C7281D6B704BEA197AFA5yCF4Q) Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**Анализ задолженности по арендной плате**

Проверкой установлено, что задолженность по арендной плате за земельные участки по состоянию на 01.01.2015 года составляла 163,4 тыс. рублей, по состоянию на 01.01.2016 года – 309,7 тыс. рублей, к уровню прошлого гада увеличение составило в 1,9 раза или на 146,7 тыс. рублей.

Информация об общей задолженности на 01.01.2016 год представлена в таблице.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Задолжен-ность  на  01.01.2015  тыс.  рублей | 2015 | | | Получено  арендных платежей  за 2015 год,  тыс. рублей | | Задолжен-ность на 01.01.2016г  тыс. рублей |
| Площадь га | К-во  дог-ов | Начислено арендных платежей  тыс. рублей |
| Всего | в т.ч. в район |
| Аренда  земли | 163,4 | 2221,0 | 1508 | 2916,2 | 2769,9 | 2097,3 | 309,7 |

Информация о задолженности в разрезе поселений, юридических лиц и предпринимателей

(данные из реестра)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование | На 01.01.2015  тыс. рублей | На 01.01.2016  тыс. рублей |
| Юридические лица | 0,2 | 26,2 |
| Алешинское сельское поселение | 1,4 | 2,5 |
| Пеклинское сельское поселение | 37,4 | 73,5 |
| Рековичское сельское поселение | 4,7 | 7,8 |
| Рябчинское сельское поселение | 8,4 | 11,9 |
| Сещинское сельское поселение | 44,2 | 62,7 |
| Сергеевское сельское поселение | 3,3 | 13,2 |
| Предприниматели | 7,1 | 24,1 |
| Дубровка | 56,8 | 87,8 |
| Итого | 163,4 | 309,7 |

Отрицательным признаком проверяемого периода является наличие просроченной задолженности. В общей структуре кредиторской задолженности ее объем составил 163,4 тыс. рублей или 52,7% к объему задолженности.

Информация об общей задолженности на 01.07.2016 год представлена в таблице.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Задолжен-ность  на  01.01.2015  тыс.  рублей | 2016 | | | Получено  арендных платежей  за 1 полугодие 2016 года,  тыс. рублей | | Задолжен-ность на 01.07.2016г  тыс. рублей |
| Площадь га | К-во  дог-ов | Начислено арендных платежей  тыс. рублей |
| Всего | в т.ч. в район |
| Аренда  земли | 309,7 | 2221,0 | 1519 | 2934,3 | 1386,1 | 1134,7 | 1857,9 |

За 1 полугодие 2016 года кассовое исполнение арендной платы составило 1386,1 тыс. рублей, или 55,5% утвержденных годовых назначений, или 42,7% к начисленной за 2016 год и задолженностью за 2015 год сумме арендной платы (3244,4 тыс. рублей).

За проверяемый период Комитетом проведена претензионная работа:

В 2015 году направлено 5 претензии, 8 уведомление – в результате получено 92,8 тыс. рублей.

За первое полугодие 2016 года направлено 7 уведомление, получено 22,7 тыс. рублей.

Проведенная претензионная работа с должниками не дала нужного результата, поэтому в целях обеспечения своевременности поступлений в бюджет района арендной платы и взыскания недоимки Комитету необходимо в судебном порядке взыскать образовавшуюся задолженность.

С 2016 года изменился порядок расчета арендой платы и кадастровая стоимость.

Постановлением Правительства Брянской области от 11 декабря 2015 года №595-п утвержден «Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Брянской области, и земельные участки государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов», (вступило в силу со дня опубликования – 14.12.2015 года).

Размер арендной платы рассчитывается одним из способов:

а) на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;

б) на основании кадастровой стоимости земельных участков.

Постановление правительства Брянской области от 07.08.2015 г. № 378-П.

Новая кадастровая стоимость определена с 1 января 2016 года. Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости: 26 ноября 2015 года №1863, 1852.

Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости: 28.12.2015 года.

В связи с выше названными нормативными Актами Комитету правовых и имущественных отношений произвести перерасчет арендной платы.

Выборочной проверкой договоров аренды земельных участков на предмет соблюдения порядка заключения и расчета арендной платы установлено следующее.

1. Договор аренды земельного участка № 2 от 13.01.2015 года

с кадастровым номером 32:05:0081401:852площадью 400 кв. м.,

Срок действия договора 49 лет (13.01.2015 года по 12.01.2064 года).

Размер арендной платы в годовом исчислении определен в сумме 84,50 рублей исходя из кадастровой стоимости земельного участка 21128,00 рублей и 0,4% от кадастровой стоимости земельного участка (Постановление администрации Дубровского района от 03.04.2013 года №157).

Договор прошел государственную регистрацию 23.10.2015 года.

Нарушен пункта 3.3 договора аренды №2 от 13.01.2015 года, в котором сказано: размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке в случае централизованного изменения ставок арендной платы, но не чаще одного раза в год, кроме случаев, когда Законом предусмотрен иной минимальный срок пересмотра размера арендной платы. В этом случае, исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании расчета, предусмотренного Арендодателем путем направления соответствующего письменного уведомлен6ия в адрес Арендатора, и заключение дополнительного соглашения не требуется.

Перерасчет

арендной платы с 14.12.2015 года на 0,6 процента, с 1.01.2016 по новой кадастровой стоимости к договору аренды

земельного участка №2 от 13.01.2015 года

Кадастровая стоимость земли в 2015 году 21128,00 рублей, 0,4% от кадастровой стоимости до 13.12.2015 года (постановление №157) и 0,6% от кадастровой стоимости с 14.12.2015 года (постановление 595-п), новая кадастровая стоимость с 1.01.2016 года – 46372,00 рублей:

Расчет арендного платежа производится по формуле:

С = Б\*%, где

С – размер арендной платы в годовом исчислении за арендуемый участок, руб.

Б – кадастровая стоимость земли, руб.

% - процент от кадастровой стоимости.

21128,00\*0,4%=84,50 рублей.

21128,00\*0,2%/365дн.\*18=2,08 рублей.

Арендная плата за 2015 год – 86,58 рублей.

Арендная плата за 2016 год: 46372,00 \*0,6%=278,23 рубля.

В связи с перерасчетом направить уведомление арендатору о сумме доплаты за арендуемый участок за 2015 год в сумме 2,08 рублей, начиная с 2016 года сумма аренды составит – 278,23 рубля.

2. Договор аренды земельного участка №3 от 13.01.2015 года

с кадастровым номером 32:05:0081401:853площадью 427 кв. м., сроком на 49 лет (13.01.2015 года по 12.01.2064 года) для ведения личного подсобного хозяйства из земель населенных пунктов.

Размер арендной платы в годовом исчислении определен в сумме 90,20 рублей исходя из кадастровой стоимости земельного участка 22554,00 рублей и 0,4% от кадастровой стоимости земельного участка (Постановление администрации Дубровского района от 03.04.2013 года №157).

Договор прошел государственную регистрацию 02.02.2015 года.

Нарушен пункт 3.3 договора аренды №3 от 13.01.2015 года, где сказано: размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке в случае централизованного изменения ставок арендной платы, но не чаще одного раза в год, кроме случаев, когда Законом предусмотрен иной минимальный срок пересмотра размера арендной платы. В этом случае, исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании расчета, предусмотренного Арендодателем путем направления соответствующего письменного уведомлен6ия в адрес Арендатора, и заключение дополнительного соглашения не требуется.

Перерасчет

арендной платы с 14.12.2015 года на 0,6 процента, с 1.01.2016 по новой кадастровой стоимости к договору аренды

земельного участка №3 от 13.01.2015 года

Кадастровая стоимость земли – 22554,00 рубля (акт от 26 ноября 2015 года №1863) и 0,4% от кадастровой стоимости до 13.12.2015 года (постановление №157) и 0,6% от кадастровой стоимости с 14.12.2015 года (постановление 595-п), новая кадастровая стоимость с 1.01.2016 года – 49502,11 рублей:

Расчет арендного платежа производится по формуле:

С = Б\*%, где

С – размер арендной платы в годовом исчислении за арендуемый участок, руб.

Б – кадастровая стоимость земли, руб.

% - процент от кадастровой стоимости.

22554,00\*0,4%=90,20 рублей.

22554,00\*0,2%/365дн.\*18=2,22 рубля.

Арендная плата за 2015 год – 92,42 рубля.

Арендная плата за 2016 год: 49502,11 \*0,6%=297,00 рубль.

В связи с перерасчетом направить уведомление арендатору о сумме доплаты за арендуемый участок за 2015 год в сумме 2,22 рубля, начиная с 2016 года сумма аренды составит – 297,00 рублей.

3. Договор аренды земельного участка №32 от 20.04.2009 года

площадью 17 058 кв. м., (1,7 га) кадастровым номером 32:05:180702:50, сроком на 49 лет (20.04.2009 года по 19.04.2058 года) для ведения личного подсобного хозяйства из земель сельскохозяйственного назначения.

Согласно заключенному договору размер арендной платы в годовом исчислении составляет 406,00 рублей исходя из кадастровой стоимости земли 115994,40 рублей или 6,8 рублей за 1 кв.м. и корректирующего коэффициента по виду использования земельного участка 0,0035.

Договором об уступке права (требования) и обязанностей по договору аренды №32 от 20.04.2009 года права и обязанности по указанному договору переданы другому арендатору.

Постановлением администрации Дубровского района от 574 от 23.07.2009 года, при расчете размера арендной палаты размер корректирующего коэффициента при использовании земель сельскохозяйственного назначения для личных подсобных хозяйств установлен в размере 0,00035.

Таким образом, сумма арендной платы должна составлять 40,60 рублей в год, что в 10 раз меньше суммы, предъявленной арендатору.

Постановлением администрации Дубровского района от 157 от 03.04.2013 года, при расчете размера арендной палаты установлен процент от кадастровой стоимости при использовании земель сельскохозяйственного назначения для личных подсобных хозяйств в размере 0,035%. При перерасчете (115994,40\*0,035%) сумма арендной платы должна составить 40,60 рублей. Сумма арендной платы на момент проверки составляет 406,00 рублей, завышена в 10 раз.

Нарушен пункт 3.3 договора аренды №32 от 20.04.2009 года, где сказано: размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке в случае централизованного изменения ставок арендной платы, но не чаще одного раза в год, кроме случаев, когда Законом предусмотрен иной минимальный срок пересмотра размера арендной платы. В этом случае, исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании расчета, предусмотренного Арендодателем путем направления соответствующего письменного уведомлен6ия в адрес Арендатора, и заключение дополнительного соглашения не требуется.

Договор прошел государственную регистрацию в Управлении Федеральной регистрационной службы по Брянской области от 01.06.2009 года

Перерасчет

арендной платы с 14.12.2015 года на 0,6 процента, с 1.01.2016 по новой кадастровой стоимости к договору аренды земельного участка

№32 от 20.04.2009 года

Кадастровая стоимость земли – 115994,40 рублей (акт от 26 ноября 2015 года №1863) и 0,035% от кадастровой стоимости до 13.12.2015 года (постановление №157) и 0,6% от кадастровой стоимости с 14.12.2015 года (постановление 595-п), новая кадастровая стоимость с 1.01.2016 года – 40988,67 рублей:

Расчет арендного платежа производится по формуле:

С = Б\*%, где

С – размер арендной платы в годовом исчислении за арендуемый участок, руб.

Б – кадастровая стоимость земли, руб.

% - процент от кадастровой стоимости.

115994,40\*0,035%/365\*347дней.=38,58 рублей.

115994,40\*0,6%/365дн.\*18=34,32 рубля.

Арендная плата за 2015 год составляет 72,90 рублей.

Арендная плата за 2016 года: 40988,67\*0,6%=254,93 рубля

В связи с перерасчетом направить уведомление арендатору о сумме переплаты за 2015 год в сумме 333,10 рублей, начиная с 2016 года сумма аренды составит – 254,93 рублей.

Комитету правовых и имущественных отношений сумму в размере 333,10 зачесть в уплату 2016 года и части 2017 года.

Данные перерасчета указывают как на увеличение арендой платы, так и на ее уменьшение.

Нарушения при распоряжении и управлении муниципальной собственностью отнесены к пункту 3.1.4.4 «Несоблюдение порядка аренды земельных участков».

Вышеизложенные факты указывают на недостаточную работу Комитета правовых и имущественных отношений по обеспечению эффективного использования земельных ресурсов Дубровского района, а также указывают на недостаточную работу по осуществлению земельного контроля.

Выборочной проверкой регистрации договоров аренды в Росреестре установлено:

Договор №77 от 20.10.2011 года – Емельянов Евгений Николаевич прошел государственную регистрацию 17.04.2012 года;

Договор №6 от 10.01.2007 года – Дороденков Сергей Аркадьевич прошел государственную регистрацию 26.09.2007 года;

Договор №7 от 10.01.2007 года – Дороденков Сергей Аркадьевич прошел государственную регистрацию 26.09.2007 года;

Договор №8 от 10.01.2007 года – Дороденков Сергей Аркадьевич прошел государственную регистрацию 26.09.2007 года;

Доходы от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах поселений в консолидированном бюджете исполнены

за 2015 год в объеме 653,5 тыс. рублей, в том числе доходы района 621,1 тыс. рублей;

за 1 полугодие 2016 года в объеме 61,0 тыс. рублей, в том числе доходы района 49,0 тыс. рублей.

Доходы от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах поселений представлены в таблице

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| год | Утверждено бюджетных назначений  тыс. рублей | Исполнено  тыс. рублей | % исполнения |
| 2015 | 653,5 | 653,5 | 100,0 |
| 1 полугодие 2016 | 695,0 | 61,0 | 8,8 |

В 2015 году администрацией района было совершено 25 сделок по продаже гражданам земель, находящихся на территории Дубровского района, общей площадью 43,2540 га на сумму 657,8 тыс. рублей.

Комитетом по имуществу проведен 1 аукцион по продаже   
5 земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Дубровского района (постановление администрации Дубровского района от 30.12.2014 года №815).

На основании Протокола заседания комиссии по проведению аукциона по продаже земельных участков от 16.02.2015 года Комитетом по имуществу продано 5 земельных участков общей площадью 280 081,0 кв.м. на сумму 539,4 тыс. рублей.

В проверяемом периоде при продаже земельных участков порядок определения цены до 1.03.2015 года регламентировался статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации, постановлением администрации Брянской области от 3 декабря 2012 года № 1114 утратившего силу с 30.07.2015 №361-П.

Постановлением администрации Дубровского района от 31.05.2016 №183 утвержден Порядка определения цены земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Дубровский район» и муниципального образования «Дубровское городское поселение» при заключении договора купли – продажи без проведения торгов»

Цена земельных участков определяется по цене десятикратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка в случае продажи:

земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных [статьей 39.20](consultantplus://offline/ref=1BCD2C7B8DC039AF07BAB743000BE23F1D1B24976FCF1D07619D7EF5B6A3D72D38C37576B5G9d5L) Земельного кодекса Российской Федерации.

Цена земельных участков определялась на дату подачи заявления о предоставлении земельного участка в собственность.

По договору купли-продажи от 28.01.2015 №5/2015 земельный участок с кадастровым номером 32:05:0180601:247, общей площадью 119 000,0 кв. метров, из земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным видом использования продан за 29,5 тыс. рублей. Продажа земельного участка осуществлена в рамках действия статьи 36 Земельного Кодекса (акт приема-передачи от 13.02.2015 года);

по договору купли-продажи от 28.01.2015 №6/2015 земельный участок с кадастровым номером 32:05:0180101:101 общей площадью 11 200,0 кв. метров, из земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным видом использования – для сельскохозяйственного производства, продан за 563 рубля 27 копеек. На территории участка расположено нежилое здание, находящееся по ½ доли в собственности арендаторов. Продажа земельного участка осуществлена в рамках действия статьи 36 Земельного Кодекса (акт приема-передачи от 13.02.2015 года.

по договору купли – продажи земельного участка №4/2015 от 16.01.2015 года площадью 946 кв. м, земли населенных пунктов с разрешенным видом использования земельного участка: для индивидуального жилищного строительства в границах, соответствующих плану в кадастровом паспорте земельного участка, с кадастровым номером 32:05:0110320:42, договор на передачу жилого дома от 27.11.1985 года (приватизация).

Кадастровая стоимость (руб.): 261493,32

Налоговая ставка 2,5%;

Расчет: 261493,32х 2,5% = 6 537,33 рублей.

Продажа земельного участка осуществлена в рамках действия статьи 36 Земельного Кодекса (акт приема-передачи от 3.02.2015 года.)

На 1 июля 2016 годы совершено 5 сделок общей площадью 0,1345 га на сумму 61,0 тыс. рублей. Проведен один аукцион на сумму 21,3 тыс. рублей.

Расчет стоимости земельных участков, проданных физическим и юридическим лицам, осуществлен исходя из десятикратной ставки земельного налога за единицу площади земельного участка и налоговой ставки утвержденной представительным органом муниципального образования.

1. Договор купли – продажи земельного участка №1/2016 от 12.02.2016 года, площадью 24 кв. м, земли населенных пунктов с разрешенным видом использования земельного участка: гаражи различного типа, соответствующих плану в кадастровом паспорте земельного участка, с кадастровым номером 32:05:0110201:148. (свидетельство на гараж). Кадастровая стоимость (руб.): 12387,12

Налоговая ставка 1,5%;

Расчет: 12387,12х 1,5%х10 = 1858,07 рублей.

1. Договор купли – продажи земельного участка №03/2016 от 29.04.2016 года, площадью 756 кв. м, земли населенных пунктов с разрешенным видом использования земельного участка: индивидуальные жилые дома не выше 3-х этажей включительно с приусадебными земельными участками, в границах, соответствующих плану в кадастровом паспорте земельного участка, с кадастровым номером 32:05:0110521:278. (свидетельство на дом).

Кадастровая стоимость (руб.): 226747,08

Налоговая ставка 0,2%;

Расчет: 226747,08 х 0,2% х 10 = 4534,94 рублей.

1. Договор купли – продажи земельного участка №05/2016 от 1.06.2016 года, расположенного, площадью 498 кв. м, земли населенных пунктов с разрешенным видом использования земельного участка: индивидуальные жилые дома не выше 3-х этажей включительно с приусадебными земельными участками, в границах соответствующих плану в кадастровом паспорте земельного участка, с кадастровым номером 32:05:0110103:34.(свидетельство на дом).

Кадастровая стоимость (руб.): 194493,90

Налоговая ставка 0,2%;

Расчет: 194493,90 х 0,2%х10 = 3889,88 рублей.

В результате выборочной проверки договоров купли-продажи нарушений не установлено.

**Предоставление земельных участков многодетным семьям.**

Решением Дубровского районного Совета народных депутатов принято решение от 27.09.2011 №54 об утверждении Порядка бесплатного предоставления в собственность многодетным семьям земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Дубровский район», и земельных участков на территории муниципального образования «Дубровский район», государственная собственность на которые не разграничена.

Земельные участки предоставляются многодетным семьям в соответствии с настоящим Порядком в общую долевую собственность всех членов семьи бесплатно на основании заявления.

Земельные участки, предоставляются администрацией Дубровского района на основании соответствующего решения бесплатно.

Многодетные семьи, имеющие право в соответствии с [Законом](consultantplus://offline/main?base=RLAW201;n=22051;fld=134;dst=100009) на предоставление земельных участков в собственность бесплатно, обращаются в администрацию Дубровского района с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно (далее - Заявление) с указанием местоположения (адреса), кадастрового номера (при наличии), площади и вида разрешенного использования земельного участка.

Заявление подается от имени всей семьи одним из родителей (опекуном, усыновителем) (далее - Заявитель).

К заявлению прилагается следующий перечень документов:

1. Копия паспорта гражданина РФ и членов его семьи.

2.Копия свидетельства о рождении детей.

3.Копия свидетельства об усыновлении.

4. Справка о составе семьи с места регистрации.

5. Копия удостоверения многодетной семьи.

На основании заявления не позднее месяца с даты обращения Заявителя администрация Дубровского района принимает решение о предоставлении земельного участка, в общую долевую собственность всем членам многодетной семьи бесплатно с указанием его местоположения (адреса), кадастрового номера, площади и вида разрешенного использования земельного участка или об отказе в предоставлении земельного участка, о чем Заявитель уведомляется в течение 7 рабочих дней со дня принятия соответствующего решения.

По состоянию на 01.01.2016 года в Дубровском районе состоит на учете 82 многодетных семьи, на 01.07.2016 года – 88 семей, из них на одна семья не изъявила желание получить земельный участок под жилищное строительство.

По результатам проведенного контрольного мероприятия в деятельности Комитета правовых и имущественных отношений, установлены нарушения и недостатки отнесенные в соответствии с Классификатором нарушений, утвержденным коллегией Счетной палатой Российской Федерации 18 декабря 2014 года, к двум группам нарушений в количественном выражении, без указания суммы. За проверяемый период проверено средств 931,8 тыс. рублей.

2 группа – нарушения ведения бухгалтерского учета (4 нарушения):

Нарушен пункт 2.4. требований, предъявляемых к проведению инвентаризации активов и обязательств в случаях, сроках и порядке, а также к перечню объектов, подлежащих инвентаризации определенным экономическим субъектом (статья 11 ФЗ от 06.12.2001 года №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», не учтены три муниципальных учреждения, неверно указа остаточная стоимость основных средств и среднесписочная стоимость по бюджетным учреждениям.

3 группа – нарушения в сфере управления и распоряжения муниципальной собственностью (29 нарушений)

пункт 3.24. Нарушен порядок учета и ведения реестра муниципального имущества (постановление Правительства РФ от 16.07.2007 №447 «О совершенствовании учета федерального имущества» в редакции от 16.06.2015) по 18 объектам,

пункт 3.27. Не соблюдены требования государственной регистрации прав собственности, других вещных прав на недвижимые вещи (статья 131, 164 Гражданского кодекса РФ статья 4 Федерального закона от 21июля 1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

С 2016 года изменился порядок расчета арендой платы и кадастровая стоимость. Комитетом правовых и имущественных отношений не произведен перерасчет арендной платы в отношении арендаторов.

Данные перерасчета выборочной проверки договоров аренды земельных участков на предмет соблюдения порядка заключения и расчета арендной платы, указывают как на увеличение арендой платы, так и на ее уменьшение.

Данные нарушения отнесены к пункту 3.1.4.4 «Несоблюдение порядка аренды земельных участков».

Проверкой установлено, что задолженность по арендной плате за земельные участки по состоянию на 01.01.2015 года составляла 163,4 тыс. рублей, по состоянию на 01.01.2016 года – 309,7 тыс. рублей, к уровню прошлого года увеличение составило в 1,9 раза или на 146,3 тыс. рублей.

Отрицательным признаком проверяемого периода является наличие просроченной задолженности. В общей структуре кредиторской задолженности ее объем составил 163,4 тыс. рублей или 52,7% к объему задолженности.

За проверяемый период Комитетом проведена претензионная работа:

В 2015 году направлено 5 претензии, 8 уведомление – в результате получено 92,8 тыс. рублей.

За первое полугодие 2016 года направлено 7 уведомление, получено 22,7 тыс. рублей.

Проведенная претензионная работа с должниками не дала нужного результата, поэтому в целях обеспечения своевременности поступлений в бюджет района арендной платы и взыскания недоимки Комитету необходимо в судебном порядке взыскать образовавшуюся задолженность.

Вышеизложенные факты указывают на недостаточную работу Комитета правовых и имущественных отношений по обеспечению эффективного использования земельных ресурсов Дубровского района, а также указывают на недостаточную работу по осуществлению земельного контроля.

Отчет о результатах контрольного мероприятия направлен главе муниципального образования «Дубровский район», главе администрации Дубровского район, представление направлено председателю Комитете правовых и имущественных отношений.