

УТВЕРЖДАЮ
Председатель Контрольно-счетной палаты

Н.В.Минакова

«31» июля 2024г.

ОТЧЕТ

«Проверка полноты поступления в бюджет муниципального образования «Город Майкоп» доходов, полученных в виде арендной платы за землю (за исключением земельных участков бюджетных и автономных учреждений).

Учет землепользователей»

г. Майкоп

30 июля 2024 года

1. Основание проведения контрольного мероприятия:

- утвержденный план работы Контрольно-счетной палаты муниципального образования «Город Майкоп» на 2024 год;
- приказ председателя Контрольно-счетной палаты МО «Город Майкоп» от 15.03.2024 года №14.

2. Предмет контрольного мероприятия:

- нормативно-правовые акты органов местного самоуправления, регламентирующие деятельность, связанную с управлением и распоряжением земельными ресурсами муниципального образования «Город Майкоп», договоры, финансовые документы за 2023 год, данные бухгалтерского учета и отчетности;
- данные о суммах начисленной и фактически поступившей арендной платы (земельные ресурсы) за рассматриваемый период в разрезе плательщиков;
- информация о суммах предоставленных льгот по арендной плате, сумме задолженности по арендной плате в проверяемом периоде, в том числе взыскиваемой по судебным решениям;
- документы, регламентирующие учет землепользователей.

3. **Объект контрольного мероприятия** - Комитет по управлению имуществом муниципального образования «Город Майкоп».

4. **Цель контрольного мероприятия** – оценка эффективного использования земельных ресурсов, переданных в аренду, в том числе арендные платежи по договорам. Проверка осуществления Комитетом функций по учету пользователей земельных участков, находящихся в границах муниципального образования «Город Майкоп», которые предоставлены в рамках заключенных договоров аренды.

5. **Проверяемый период деятельности** - 2023 год.

6. **Срок проведения контрольного мероприятия** начало 08.04.2024 года, окончание 03.06.2024 года.

По результатам контрольного мероприятия установлено следующее.

Общие сведения об объекте проверки. Анализ нормативных правовых актов, организационно-распорядительных и других документов по вопросам проверки.

К полномочиям органов местного самоуправления в соответствии со статьей 11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ) в области земельных отношений относятся резервирование земель, изъятие земельных участков для муниципальных нужд, установление с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель. Полномочия в сфере земельных отношений осуществляет Комитет по управлению имуществом муниципального образования «Город Майкоп» (далее – Комитет).

Решением Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 23 июля 2014 г. № 66-рс «Об утверждении Положения о Комитете по управлению имуществом муниципального образования «Город Майкоп» утверждено Положение о Комитете по управлению имуществом муниципального образования «Город Майкоп» (далее – Положение № 66-рс).

В соответствии с Положением № 66-рс Комитет является структурным подразделением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» по управлению и распоряжению объектами муниципальной собственности, в том числе земельными ресурсами.

Основными задачами Комитета являются:

– формирование и ведение реестра муниципальной собственности, в том числе земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Город Майкоп»;

– осуществление полномочий по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена в отношении земельных участков, расположенных на территории муниципального образования «Город Майкоп», в случаях, предусмотренных статьей 3.3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» в соответствии с определенными в разделе III настоящего Положения функциями.

Комитет в соответствии с возложенными на него задачами выполняет следующие основные функции:

– выступает арендодателем (ссудодателем), залогодателем муниципального имущества, в том числе земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Город Майкоп», земельных участков, государственная собственность на которые не

разграничена, находящихся в границах муниципального образования «Город Майкоп»;

– осуществляет контроль за объектами муниципальной собственности, а также за исполнением условий договоров аренды и купли-продажи муниципального имущества, в том числе земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Город Майкоп», земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся в границах муниципального образования «Город Майкоп»;

– заключает договоры купли-продажи, аренды, мены, безвозмездного пользования, соглашения об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Город Майкоп» и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся в границах муниципального образования «Город Майкоп», а также соглашения о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Город Майкоп», земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся в границах муниципального образования «Город Майкоп», и земельных участков, находящихся в частной собственности;

– ведет учет пользователей земельных участков, находящихся в границах муниципального образования «Город Майкоп», которые предоставлены в рамках заключенных Комитетом договора аренды, договора безвозмездного пользования, соглашения об установлении сервитута;

– осуществляет муниципальный земельный контроль в отношении расположенных в границах муниципального образования «Город Майкоп» объектов земельных отношений;

– принимает решение о процедуре предоставления земельных участков в соответствии с действующим законодательством;

– осуществляет подготовку проектов Распоряжений Администрации муниципального образования «Город Майкоп» в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Город Майкоп», земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся в границах муниципального образования «Город Майкоп»;

– принимает решения, предусмотренные ЗК РФ, в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Город Майкоп», земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся в границах муниципального образования «Город Майкоп»;

– разрабатывает и предоставляет в Совет народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» предложения по определению размера арендной платы и порядка ее внесения на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Город Майкоп»;

В проверяемом периоде Комитет являлся участником бюджетного процесса в рамках его бюджетных полномочий (далее – ГРБС), прямым получателем средств бюджета МО «Город Майкоп» (код 908), кроме того Комитет является администратором поступлений доходов бюджета МО «Город Майкоп».

Банковские реквизиты администратора доходов: УФК по Республике Адыгея (Комитет по управлению имуществом МО «Город Майкоп»), л/счет 04763001850, ИНН 0105001072, КПП 010501001.

Бухгалтерский учет в Комитете осуществляется в соответствии с приказом Минфина России от 06.12.2010 года № 162н «Об утверждении Плана счетов бюджетного учета и Инструкции по его применению», а также в соответствии с учетной политикой Комитета.

Анализ поступлений в доходную часть бюджета доходов от сдачи в аренду земельных ресурсов.

В соответствии со статьей 62 Бюджетного кодекса Российской Федерации от 31 июля 1998 г. № 145-ФЗ (далее – Бюджетный кодекс РФ) доходы от передачи в аренду земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков, включены в состав неналоговых доходов и зачисляются в бюджеты городских округов по нормативу 100 процентов.

В соответствии с пунктом 1 статьи 160.1. Бюджетного кодекса РФ, Постановлением Правительства РФ от 23.06.2016 года № 574 «Об общих требованиях к методике прогнозирования поступлений доходов в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации», Комитетом разработана Методика прогнозирования поступлений доходов в бюджет муниципального образования «Город Майкоп», главным администратором которых является Комитет по управлению имуществом муниципального образования «Город Майкоп», утвержденная Приказом от 13.09.2022 года № 167-О (далее – Методика).

Прогноз поступления доходов в бюджет муниципального образования «Город Майкоп» в 2023 году, получаемых в виде арендной платы, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды за земли, по кодам доходов бюджетной классификации (далее - КБК) 908 111 0501 0000000120 и 90811105020000000120 рассчитывался в соответствии с Методикой, в том числе:

– по КБК 908 111 05012 04 1000 120 в объеме 38 153,7 тыс. руб., от доходов, получаемых в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков

(сумма платежа, перерасчеты, недоимка и задолженность по существующему платежу, в том числе по отмененному);

– по КБК 908 111 05024 04 1000 120 в объеме 14 376,4 тыс. руб., от доходов, получаемых в виде арендной платы, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды за земли, находящиеся в собственности городских округов (за исключением земельных участков муниципальных бюджетных и автономных учреждений) (сумма платежа, перерасчеты, недоимка и задолженность по соответствующему платежу, в том числе по отмененному).

Анализ исполнения неналоговых доходов МО «Город Майкоп» от аренды за земельные ресурсы

Таблица №1 (тыс. руб.)

Наименование показателя	Прогноз поступления доходов, рассчитанный в соответствии с Методикой	2023 год			
		план согласно прогнозу кассовых поступлений по доходам от 09.01.2023	Уточненный план по доходам на 31.12.2023	Фактическое поступление доходов	+/- (гр.5 - гр.4) % исп. (гр.5x100 /гр.4)
1	2	3	4	5	6
Неналоговые поступления ВСЕГО, из них:	52 530,1	61 898,7	73 898,7	79 071,4	+5 172,7 107,0%
КБК 908 1 11 05012 04 1000 120	38 153,7	47 522,3	55 522,3	57 858,4	+2 336,1 104,2%
КБК 908 1 11 05024 04 1000 120	14 376,4	14 376,4	18 376,4	21 213,0	+2 836,6 115,4%

Согласно данным составленного прогноза кассовых поступлений по доходам в бюджет МО «Город Майкоп» на 2023 год от 09.01.2023 (Приложение №2 к Порядку составления и ведения кассового плана исполнения бюджета МО «Город Майкоп» в текущем финансовом году, утвержденного Приказом Финансового управления администрации МО «Город Майкоп» от 09.03.2022 № 34-О), в бюджет муниципального образования «Город Майкоп» планировалось поступление неналоговых доходов в объеме 61 898,7 тыс. руб., из них:

– 47 522,3 тыс. руб., доходов получаемых в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов, а также средств от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков (КБК 908 111 05012 04 1000 120);

– 14 376,4 тыс. руб., доходов получаемых в виде арендной платы, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды за земли, находящиеся в собственности городских округов (за исключением земельных участков муниципальных бюджетных и автономных учреждений) (КБК 908 111 05024 04 1000 120).

В течение 2023 года в кассовый план поступлений по доходам, вносились изменения, в результате чего, план поступлений по доходам увеличился на 12,0 тыс. руб., из них:

– на 8,0 тыс. руб. доходы получаемые, в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов, а также средств от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков и составил 55 522,3 тыс. руб. (КБК 908 111 05012 04 1000 120);

– на 4,0 тыс. руб. получаемых в виде арендной платы, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды за земли, находящиеся в собственности городских округов (за исключением земельных участков муниципальных бюджетных и автономных учреждений) и составил 18 376,4 тыс. руб. (КБК 908 111 05024 04 1000 120).

При планировании поступлений неналоговых доходов в бюджет муниципального образования «Город Майкоп» на 2023 год, поступления по кодам доходов: 908 111 05012 04 2000 120 (пени, проценты) и 908 111 05024 04 2000 120 (пени, проценты) - не планировались. Всего в 2023 году поступило пеней и процентов на общую сумму 2 179,66 тыс.руб.

Необходимо отметить, что в доход бюджета в проверяемом периоде поступала плата за фактическое пользование земельными участками в сумме 698,38 тыс. рублей, которая не планировалась при составлении Прогнозного плана поступления доходов в бюджет МО «Город Майкоп» в 2023 году.

При оформлении земельных участков в аренду, либо в собственность на основании статьи 39.20 «Особенности предоставления земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на котором расположены здание, сооружение» ЗК РФ» - землепользователи вносят в бюджет плату за фактическое использование земельного участка, определенную из расчета годовой суммы арендной платы за земельный участок до момента регистрации права собственности на него.

Кроме того, расчет фактического пользования производится в иных случаях, в соответствии со статьями 395; 1105 ГК РФ, а именно производится расчет неосновательного обогащения (в размере арендной платы) и процентов за пользование чужими денежными средствами (чужим имуществом, земельным участком) по действующей ставке рефинансирования.

Комитетом утвержден 19 октября 2021 года Порядок взаимодействия между отделами при расчете арендной платы за фактическое пользование земельными участками.

Выполнение расчетов платы за фактическое пользование земельными участками осуществлялось Комитетом на основании:

– сведений на земельные участки, предоставляемых отделом земельных отношений (свидетельств о государственной регистрации права;

выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости);

– выписки о кадастровой стоимости земельного участка.

В 2023 году Комитетом начислено платы за фактическое пользование земельными участками (без заключения договоров):

– государственная собственность на которые не разграничена в сумме 1 312,1 тыс. руб. (Код БК 908 111 05012 04 1000 120). Поступило платы за фактическое использование земельными участками государственная собственность на которые не разграничена 505,3 тыс. руб.;

– 192,6 тыс. руб. (Код БК 908 111 05024 04 1000 120), за фактическое пользование земельными участками в собственности МО «Город Майкоп». Поступило платы за фактическое пользование земельными участками, находящиеся в собственности МО «Город Майкоп» 193,1 тыс. руб.

По данным отчета «Об исполнении бюджета главного распорядителя, распорядителя, получателя бюджетных средств, главного администратора, администратора источников финансирования дефицита бюджета, главного администратора, администратора доходов бюджета» (далее - Отчет об исполнении бюджета администратора доходов бюджета (ф. 0503127) Комитета по управлению имуществом за 2023 год, исполнение составило:

– по КБК 908 111 05012 04 1000 120 составило 57 858,4 тыс. руб., или 104,2 процентов от уточненных плановых назначений (55 522,3 тыс. руб.);

– по КБК 908 111 05024 04 1000 120 составило 21 213,0 тыс. руб., или 115,4 процентов от уточненных плановых назначений (18 376,4 тыс. руб.);

– по КБК 908 111 05012 04 2000 120 составило 1 726,0 тыс. руб., плановые назначения (0,0 тыс. руб.);

– по КБК 908 111 05024 04 2000 120 составило 453,7 тыс. руб., плановых назначения (0,0 тыс. руб.);

Превышение на 5172,7 тыс. рублей планового задания по доходам, полученного в виде арендной платы за земельные участки, связано с поступлением денежных средств в доход бюджета платы за фактическое использование земельными участками (без заключения договоров) и поступления арендной платы по договорам, заключенным в 2023 году.

В ходе проведения контрольного мероприятия сверены данные, отраженные в годовом Отчете об исполнении бюджета администратора доходов бюджета (ф. 0503127), по КБК 1 11 05012 04 0000 120 «Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков», по КБК 1 11 05024 04 0000 120 «Доходы, получаемые в виде арендной платы, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды за земли, находящиеся в собственности городских округов (за исключением земельных участков муниципальных бюджетных и автономных учреждений)», с данными аналитического учета поступивших доходов, от сдачи в аренду земельных участков, за период с 01.01.2023 года по 31.12.2023 года,

представленными в ходе проверки отделом аренды и продажи земельных участков. Отклонений не выявлено.

Бухгалтерский учет операций по договорам аренды земельных участков. Проверка осуществления Комитетом функции по учету пользователей земельных участков, находящихся в границах муниципального образования «Город Майкоп», которые предоставлены в рамках, заключенных договоров аренды. Проверка учетной документации по начислению доходов, получаемых в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах МО «Город Майкоп».

Бухгалтерский учет операций по договорам аренды земельных участков в Комитете осуществляется отделом учета и отчетности.

Согласно пункту 25 СГС «Аренда»¹ признание доходов от предоставления права пользования активом по операционной аренде осуществляется равномерно (ежемесячно) в отделе продаж и аренды земельных участков, в соответствии с установленными договорами аренды земельных участков, графиком получения арендных платежей (арендной платы).

Доходы от сдачи земельных участков в аренду относятся на статью аналитической группы подвида доходов бюджетов, статью КОСГУ 120 «Доходы от собственности» (пункт 9.2 раздела II, Указаний № 209н от 29.11.2017).

Отражение в бухгалтерском учете полноты и своевременности поступления в бюджет доходов от сдачи в аренду земельных ресурсов, инспекторы счетной палаты проверяли на основании предоставленных Комитетом документов:

– реестр земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленных в аренду по состоянию на 31.12.2023 года (по арендаторам);

– реестр земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, предоставленные в аренду по состоянию на 31.12.2023 года;

– служебных записок о заключенных и расторгнутых в 2023 году договорах, с приложением списков этих договоров;

– бухгалтерских справок формы 0504833;

– отчетов администратора поступлений по начисленным и поступившим доходам и источникам финансирования дефицита бюджета, составленных начальником Отдела аренды и продажи земельных участков (далее - отчет администратора);

– состояния расчетов клиентов по договорам аренды земельных участков за период с 01.01.2023 года по 31.12.2023 года по КБК 908 111 05024 04 1000 120 и КБК 908 111 05012 04 1000 120.

¹ Приказ Минфина России от 31 декабря 2016 г. № 258н «Об утверждении федерального стандарта бухгалтерского учета для организаций государственного сектора «Аренда»

Для учета расчетов, по доходам от сдачи земельных участков в аренду применяется в бухгалтерском учете Комитета счет 205 21 «Расчеты с плательщиками доходов от собственности» (согласно пункта 199 Инструкции № 157н).

Начисление доходов от сдачи земельных участков в аренду, отражается по дебету счета 205 23 «Расчеты по доходам от платежей при пользовании природными ресурсами», в корреспонденции с кредитом счета 401 10 120 «Доходы от собственности», счета 401 40 «Доходы будущих периодов» (пункт 120 Инструкции № 162н). Всего за 2023 год начислено 70 443,1 тыс. руб.

В бухгалтерском учете Комитета на 31.12.2023 года числится:

– на счете 205 23 «Расчеты по доходам от платежей при пользовании природными ресурсами» (пункт 199 Инструкции № 157н) на 31.12.2023 остатки: дебиторской задолженности на сумму 660 086,2 тыс. руб., кредиторской на сумму 13 469,9 тыс. руб. (Таблица №2);

– на забалансовом счете 04 «Сомнительная задолженность» (пункт 339 Инструкции №157н) дебиторская задолженность в сумме 14 681,7 тыс. руб. в том числе: арендных платежей на сумму 6 316,1 тыс. руб., пени (штрафы) на сумму 8 365,4 тыс. руб. (Таблица №2);

– на забалансовом Счете 20 «Задолженность, не востребованная кредиторами» (пункт 371 Инструкции № 157н) в сумме 6 356,0 тыс. руб., в том числе арендных платежей на сумму 6 332,1 тыс. руб., пени (штрафы) на сумму 23,9 тыс. руб. (Таблица №2).

Таблица №2 (тыс. руб.)

Группы арендованных земельных участков	Остаток задолженности на 01.01.2023		Остаток задолженности на 31.12.2023	
	Дебиторская	Кредиторская	Дебиторская	Кредиторская
1	2	3	4	5
Счет 205.23				
Земли, находящиеся в собственности МО «Город Майкоп» (основной долг) и (штрафы, пени)	158 956,8	1 545,9	141 805,9	1 112,8
Земли, государственная собственность на которые не разграничена (основной долг) и (штрафы, пени)	469 369,3	13 040,7	518 280,3	12 357,1
Итого по счету 205.23	628 326,1	14 586,6	660 086,2	13 469,9
Счет 20				
Земли, находящиеся в собственности МО «Город Майкоп» (основной долг) и (штрафы, пени)	1,1	0,0	1,1	0,0
Земли, государственная	6 354,9	0,0	6 354,9	0,0

собственность на которые не разграничена (основной долг) и (штрафы, пени)				
Итого по счету 20	6 356,0	0,0	6 356,0	0,0
Счет 04				
Земли, государственная собственность на которые не разграничена (основной долг) и (штрафы, пени)	4 505,5	0,0	14 681,7	0,0
Итого по счету 04	4 505,5	0,0	14 681,7	0,0

В ходе проверки установлено, что задолженность учреждения в сумме 6 356,0 тыс. руб., не востребованная кредиторами, принята к забалансовому учету по счету 20 «Задолженность, не востребованная кредиторами» для наблюдения в течение срока исковой давности (исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено (статья 195 ГК РФ) в 2018 году. В соответствии со статьей 196 ГК РФ общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого на основании статьи 200 ГК РФ.

В связи с чем, Комитету необходимо принять меры по списанию задолженности, не востребованной кредиторами в сумме 6 356,0 тыс. руб. в соответствие с Порядком списания безнадежной дебиторской задолженности и не востребованной кредиторской задолженности (Приложение №11 к Положению об учетной политике), утвержденным приказом Комитета от 24.12.2022 года №261-о.

Проверка осуществления Комитетом функции по учету пользователей земельных участков, находящихся в границах муниципального образования «Город Майкоп», которые предоставлены в рамках, заключенных договоров аренды. Проверка учетной документации по начислению доходов, получаемых в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах МО «Город Майкоп».

Учет землепользователей земельных участков, находящихся в аренде, планирование и обеспечение поступления денежных средств в бюджет города в виде арендной платы по договорам аренды, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся в границах МО «Город Майкоп» осуществляется Отделом аренды и продажи земельных участков Комитета по управлению имуществом муниципального образования «Город Майкоп» (далее – Отдел аренды).

Заместителем Главы Администрации МО «Город Майкоп» утверждено 09.01.2018 Положение «Об отделе аренды и продажи земельных участков Комитета по управлению имуществом муниципального образования «Город Майкоп», в соответствии с которым, одной из задач отдела является осуществление контроля за полнотой и своевременностью уплаты арендных

платежей за земельные участки, переданные в аренду с целью повышения доходной части городского бюджета.

Аналитический учет осуществляется Отделом аренды, с применением программного комплекса АС «УМС» (автоматизация учета имущества и земельных отношений) (далее – АС «УМС») и программного комплекса «РИДА» в разрезе каждого договора аренды земельного участка.

Проверка показала, что специалисты Отдела аренды начисляют арендную плату по каждому договору, что находит свое отражение в состоянии расчетов по начисленным и поступившим платежам, составленным с использованием программы АС «УМС».

Исчисляют дебиторскую задолженность по начисленным, но не уплаченным администрируемым доходам, в разрезе договоров.

Согласно пояснения начальника Отдела аренды, в соответствии с законом Республики Адыгея от 29.02.2008 года № 153 «О распоряжении земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в столице Республики Адыгея – городе Майкопе» с 01.04.2008 полномочия арендодателя были переданы в Комитет Республики Адыгея по имущественным отношениям, при этом суммы дебиторской и кредиторской задолженностей по договорам аренды земельных участков остались на балансе Комитета по управлению имуществом в программном продукте «РИДА», в разрезе каждого договора и контрагента (арендополучателя). Так, в программном продукте «РИДА» по состоянию на 31.12.2023 сумма задолженности, возникшей до 01.04.2008 года (более 10 лет) по недействующим договорам аренды земельных участков составляет 7 013,9 тыс.руб.:

- дебиторская 2 081,8 тыс. руб.;
- кредиторская 4 932,1 тыс. руб.

Необходимо отметить, что первичные документы (договоры, акты сверок) по арендаторам, числящимся в программном продукте «РИДА» в Комитете отсутствуют (переданы в Комитет Республики Адыгея по имущественным отношениям в 2008 году), также отсутствуют документы, подтверждающие образование кредиторской и дебиторской задолженности на общую сумму 7 013,9 тыс.руб..

В соответствии с пунктом 1 статьи 196 ГК РФ² общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 ГК РФ. При этом по общему правилу этот срок не может превышать десяти лет со дня нарушения права, для защиты которого он установлен (пункт 2 статьи 196 ГК РФ).

Комитету необходимо проанализировать задолженности в сумме 7 013,9 тыс. руб. и принять меры по ее сокращению, в том числе:

² Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ, часть третья от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ и часть четвертая от 18 декабря 2006 г. № 230-ФЗ

– дебиторскую задолженность на сумму 2 081,8 тыс. руб. проинвентаризировать на предмет актуальности, наличия сомнительной, невозможной к взысканию;

– кредиторскую задолженность на сумму 4 932,1 тыс. руб. проинвентаризировать на предмет невостробованности кредиторами в течение срока исковой давности и принять меры по ее сокращению в соответствие с Порядком списания безнадежной дебиторской задолженности и невостробованной кредиторской задолженности (Приложение №11 к Положению об учетной политике), утвержденным приказом Комитета от 24.12.2022 года №261-о.

На основании Приказа Комитета № 119-0³ Отделом аренды в отдел учета и отчетности Комитета:

– ежеквартально, в течение 5 рабочих дней, следующих за отчетным периодом, предоставляется отчет администратора поступлений по начисленным и поступившим доходам и источникам финансирования дефицита в бюджет (далее – отчет администратора (земля));

– ежемесячно в течение 5 рабочих дней, следующих за отчетным периодом, передает информацию согласно таблицам (реестр договор аренды расторгнутых и заключенных) с разбивкой по договорам.

Для установления достоверности числовых показателей, отраженных в отчете администратора (земля) за 2023 год (в части начисления доходов), в разрезе КБК проведено их сравнение с данными отраженными в оборотно-сальдовой ведомости АС «УМС» и программного комплекса «РИДА» (учет договоров велся в период до 2008 года), в результате отклонений не выявлено.

**Проверка состояния учета задолженности по арендным платежам.
Анализ дебиторской задолженности по арендной плате за период 2023
года.**

Согласно данным отчета администратора поступлений по начисленным и поступившим доходам, источникам финансирования дефицита бюджета за 4 квартал 2023 года (земля) задолженность по арендным платежам по состоянию на 01.01.2023 года и 31.12.2023 года отражена в таблице № 4.

Дебиторская задолженность (основной долг + пени и штрафы) по арендной плате на 31.12.2023 составляет 49 119,0 тыс. рублей, из которой 46 767,5 тыс. рублей (95,2%) является просроченной.

Таким образом, потери бюджета (просроченная дебиторская задолженность) МО «Город Майкоп» на 31.12.2023 в виде не поступления

³ Приказ Комитета по управлению имуществом МО «Город Майкоп» от 21.06.2018 № 119-0 «О взаимодействии отделов земельных отношений, аренды и продажи земельных участков с отделом учета и отчетности по предоставлению данных из реестра муниципальной собственности, в части земельных участков находящихся в муниципальной собственности, а так же участков, правом распоряжения, которыми обладает муниципальное образования «Город Майкоп» и данных по администрируемых доходов от аренды и продажи земельных участков»

неналоговых платежей (арендной платы за земельные участки и пени) в доходную часть бюджета составили 46 767,5 тыс. рублей.

Согласно данным отчёта администратора поступлений по начисленным и поступившим доходам, источникам финансирования дефицита бюджета за 4 квартал 2023 года (земля) задолженность по арендным платежам по состоянию на 01.01.2023 года и 31.12.2023 года представлена в таблице 4.

Таблица № 4 (тыс. руб.)

Группы арендованных земельных участков, КБК	Дебиторская задолженность по арендной плате, штрафам, пеням		Отклонение	
	На 01.01.2023	На 31.12.2023	+/- (гр.3 - гр.2)	% (гр.4 x 100/гр.2)
1	2	3	4	5
Арендная плата				
Земли, находящиеся в собственности МО «Город Майкоп» 908 111 05024 04 1000 120	2 214,6	5 544,9	+3 330,3	+60,1
Земли, государственная собствен. на которые не разграничена 908 111 05012 04 1000 120	24 924,1	20 500,2	-4 423,9	-21,6
Итого задолженность по арендным платежам	27 138,7	26 045,1	-1 093,6	-4,2
Штрафы, пени				
Земли, находящиеся в собственности МО «Город Майкоп» 908 111 05024 04 2000 120	767,1	1 164,5	+397,4	+34,1
Земли, государственная собствен. на которые не разграничена 908 111 05012 04 2000 120	28 206,0	21 909,4	-6 296,6	-28,7
Итого по пеням и штрафам	28 973,1	23 073,9	-5 899,2	-25,6
Общая сумма дебиторской задолженности составила	56 111,8	49 119,0	-6 992,8	-14,2
Просроченная дебиторская задолженность на 31.12.2023 г. составила 46 767,5 тыс. рублей, или 95,2 % от общей суммы 49 119,0 тыс. рублей.				

За 2023 год дебиторская задолженность арендаторов земельных участков уменьшилась на 6 992,8 тыс. руб. или 14,2%, в том числе:

1. Основной долг уменьшился на 1 093,6 тыс. руб. или на 4,2 %, в том числе за счет:

а) увеличения дебиторской задолженности арендаторов земельных участков, находящихся в собственности МО «Город Майкоп» – на 3 330,3 тыс. руб. (на 60,1 %);

б) уменьшения дебиторской задолженности арендаторов земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена на 4 423,9 тыс. руб. или на 21,6 %.

2. Штрафы, пени уменьшились на 5 899,2 тыс. руб. или 25,6%, в том числе за счет:

а) увеличения дебиторской задолженности арендаторов земельных участков, находящихся в собственности МО «Город Майкоп» – на 397,4 тыс. руб. (на 34,1 %);

б) уменьшения дебиторской задолженности арендаторов земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена на - 6 296,6 тыс. руб. или на 28,7%.

В соответствии с Порядком № 92-О⁴ и на основании акта от 30.11.2023 №2 (приказ от 30.11.2023) за 2023 год списано с балансового счета 205.23 «Расчеты по доходам от платежей при пользовании природными ресурсами» на забалансовый счет 04 «Сомнительная задолженность» в сумме 14 476,2 тыс. руб.

Кредиторская задолженность (основной долг) по арендным платежам в разрезе групп арендуемых земельных участков по состоянию на 01.01.2023 года и 31.12.2023 года представлена в таблице №5.

Таблица №5 (тыс. руб.)

Группы арендованных земельных участков	Кредиторская задолженность по арендной плате по состоянию на		Отклонение	
	01.01.2023	31.12.2023	«+» / «-» (гр.3-гр.2)	% (гр.3 : гр.2 x 100)
1	2	3	4	5
(Основной долг)				
Земли, находящиеся в собственности МО «Город Майкоп»	1 531,7	1 090,5	-441,2	-28,8
Земли, государственная собственность на которые не разграничена	12 585,3	11 835,5	-749,8	-6,0
Итого	14 117,0	12 926,0	-1 191,0	-8,4
(Штрафы, пени)				
Земли, находящиеся в собственности МО «Город Майкоп»	14,2	22,3	+8,1	+57,0
Земли, государственная собственность на которые не разграничена	455,4	521,6	+66,2	+14,5
Итого (штрафы, пени)	469,6	543,9	+74,3	+15,8
Всего:	14 586,6	13 469,9	-1 116,7	-7,7

За 2023 год кредиторская задолженность по арендным платежам арендаторов земельных участков уменьшилась на 1 116,7 тыс. руб. или на 7,7%, в том числе:

⁴ Порядок принятия решений о признании сомнительной или безнадежной к взысканию задолженности по платежам в бюджет муниципального образования «Город Майкоп» за муниципальное имущество муниципального образования «Город Майкоп» (включая земельные участки) и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, находящиеся в границах муниципального образования «Город Майкоп», утвержденного Приказом Комитета по управлению имуществом муниципального образования «Город Майкоп» от 06.09.2023 года № 92-О

1. Основной долг уменьшился на 1 191,0 тыс. руб. или на 8,4 %, в том числе за счет:

а) уменьшения кредиторской задолженности арендаторов земельных участков, находящихся в собственности МО «Город Майкоп» – на 441,2 тыс. руб. (на 28,8%);

б) уменьшения кредиторской задолженности арендаторов земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена – на 749,8 тыс. руб. (на 6,0%).

2. Штрафы, пени увеличились на 74,3 тыс. руб. или 15,8%, в том числе за счет:

а) увеличения кредиторской задолженности арендаторов земельных участков, находящихся в собственности МО «Город Майкоп» на 8,1 тыс. руб. (на 57,0 %);

б) увеличения кредиторской задолженности арендаторов земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена на 66,2 тыс. руб. (на 14,5%).

В составе кредиторской задолженности по договорам (земли, государственная собственность на которые не разграничена) имеется задолженность по договору от 26.04.2023 № 009688 в сумме 5 452,1 тыс. руб., которая составляет 46,1% общей суммы кредиторской задолженности (11 835,5 тыс. руб.).

Задолженность Комитета арендатору в сумме 5 452,1 тыс. руб. образовалась, в результате неверного расчета арендной платы (неправильно применена процентная ставка — 2 % от кадастровой стоимости земельного участка вместо 0,01 %), которая на момент заключения договора составляла 9 165,8 тыс. руб. (пояснения Комитета от 03.06 2024). После выявления ошибки, дополнительным соглашением от 10.10.2023 года № 7316-д/с были внесены изменения в стоимость арендной платы, которая составила 45,8 тыс. руб. Действие дополнительного соглашения распространяется на отношения сторон с момента заключения договора (26 апреля 2023 года). На основании дополнительного соглашения от 19.10.2023 №7332-д/с договор аренды земельного участка № 009688 был расторгнут по соглашению сторон.

В 2024 году на основании заявления арендатора (договор от 26.04.2023 № 009688) произведено погашение задолженности на сумму 2 786,0 тыс. руб., за счет отнесения переплаты на погашение задолженности арендатора Комитету по договорам №: 009684; 009685; 009686; 009687; 009771; 009772; 009773; 009774; 009775; 009776; 009777.

В соответствии с пунктом 4.19 положения об Отделе аренды, специалисты Отдела должны проводить сверки взаимных расчетов по арендной плате за земельные участки с арендаторами земельных участков.

Необходимо отметить, что сроки проведения сверок с арендаторами не оговорены в распорядительных документах Комитета. В договорах аренды земельных участков обязанность по проведению сверок расчетов по арендной плате не предусмотрена. Сверка расчетов затрагивает интересы обеих сторон. Не предусмотрев для себя данной обязанности, Комитет

показывает свою незаинтересованность в своевременном и точном получении арендных платежей, вследствие чего бюджет недополучает средства.

В целях эффективного администрирования доходов бюджета Комитету целесообразно рассмотреть вопрос о принятии локального документа, устанавливающего сроки проведения сверок взаимных расчетов по арендной плате за земельные участки с арендаторами земельных участков.

За 2023 год Комитетом было подготовлено и направлено с зарегистрированными сопроводительными письмами 679 актов сверок взаимных расчетов. Акты, подписанные арендаторами в Комитет, не возвращались.

Проверка законности списания задолженности по арендной плате.

В соответствии со статьей 47.2 Бюджетного кодекса РФ, постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2016 № 393 «Об общих требованиях к порядку принятия решений о признании безнадежной к взысканию задолженности по платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации», руководствуясь Уставом муниципального образования «Город Майкоп», приказом Комитета от 27.02.2020 года № 39-о (с изменениями от 03.08.2020 № 162-о, от 16.11.2020 № 259-о) утвержден Порядок принятия решений о признании безнадежной к взысканию задолженности по платежам в бюджет муниципального образования «Город Майкоп» за муниципальное имущество (включая земельные участки) и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, находящиеся в границах муниципального образования «Город Майкоп» (Далее - Порядок).

Порядок определяет правила принятия Комитетом решений о признании безнадежной к взысканию задолженности по платежам в бюджет МО «Город Майкоп» в соответствии со статьей 47.2 Бюджетного кодекса РФ.

Платежи в бюджет, не уплаченные в установленный срок, признаются в соответствии со статьей 47.2 Бюджетного кодекса РФ безнадежной к взысканию в следующих случаях:

1) смерти физического лица - плательщика платежей в бюджет или объявления его умершим;

2) признания банкротом индивидуального предпринимателя - плательщика платежей в бюджет в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» - в части задолженности по платежам в бюджет;

2.1) признания банкротом гражданина, не являющегося индивидуальным предпринимателем, в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

3) ликвидации организации - плательщика платежей в бюджет в части задолженности по платежам в бюджет, не погашенной по причине недостаточности имущества организации и (или) невозможности ее

погашения учредителями (участниками) указанной организации в пределах и порядке, которые установлены законодательством Российской Федерации;

4) применения актов об амнистии или о помиловании в отношении осужденных к наказанию в виде штрафа или принятия судом решения, в соответствии с которым администратор доходов бюджета утрачивает возможность взыскания задолженности по платежам в бюджет;

5) вынесения судебным приставом-исполнителем постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по основанию, предусмотренному пунктом 3 или 4 части 1 статьи 46 Федерального закона от 2 октября 2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».

В 2023 году было проведено два заседания Комиссии по принятию решений, о признании безнадежной к взысканию задолженности по платежам в бюджет МО «Город Майкоп», за муниципальное имущество (включая земельные участки) и земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности МО «Город Майкоп», и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, находящиеся в границах МО «Город Майкоп».

Отделом аренды на Комиссию, представлены к рассмотрению документы в соответствии с пунктом 3. Порядка:

- выписки из отчетности Комитета, как администратора доходов бюджета, об учитываемых суммах задолженности по уплате платежей в бюджет;

- справки Комитета о принятых мерах по обеспечению взыскания задолженности по платежам в бюджет;

- документы, подтверждающие случаи признания безнадежной к взысканию задолженности по платежам в бюджет: справка о смерти должника; сведения из Единого государственного реестра (прекращение деятельности); судебные решения, в соответствии с которыми Комитет утратил возможность взыскания задолженности по платежам в бюджет; постановления судебных приставов об окончании исполнительного производства.

Рассмотрев и изучив материалы в соответствии с пунктами 2 и 3 Порядка принятия решения о признании безнадежной к взысканию задолженности по платежам в бюджет, все члены Комиссии проголосовали за предложение списать задолженность, решение Комиссии оформлены актами.

Оформленные Комиссией акты о признании безнадежной к взысканию задолженности и списании ее с бюджетного (бухгалтерского) учета администратором доходов, утверждены приказами руководителя Комитета:

- Акт №1 от 15.09.2023 года, утвержден приказом № 97-о от 20.09.2023 года, сумма списания с учёта 2 866,6 тыс. руб.

- Акт №2 от 30.11.2023 года, утвержден приказом № 127/1-о от 30.11.2023 года, сумма 14 476,2 тыс. руб. списана на забалансовый счет 04 «Сомнительная задолженность»

– Акт №3 от 25.12.2023 года, утвержден приказом № 163-о от 27.12.2020 года, сумма списания с учёта 2 463,6 тыс. руб.

Всего в 2023 году списано задолженности по арендным платежам за земельные участки и пеням в объеме 19 806,4 тыс. руб.

Анализ претензионно-исковой работы Комитета имущественных отношений
МО «Город Майкоп» по взысканию задолженности.

В 2023 году Арендаторам, имеющим задолженность по арендной плате за землю, Комитетом подготовлено и направлено 1 002 претензий (из них 26 предупреждения о расторжении договоров) на сумму задолженности по арендной плате - 53 372,5 тыс. руб., пене – 40 480,8 тыс. руб., за фактическое использования -176,3 тыс. руб.

В суды направлено 273 исковых заявления о взыскании задолженности за пользование земельными участками на сумму 5 092,5 тыс. руб.

В службу судебных приставов для принудительного взыскания направлено 246 исполнительных документа на сумму 8 531,90 тыс. руб.

В 2023 году взыскано через службу судебных приставов 1 726,4 тыс. руб.

Порядок оформления и заключения договоров аренды земельных участков. Проверка заключенных договоров аренды земельных участков в 2023 году.

Организация работы по предоставлению земельных участков в аренду возложена на отдел земельных отношений Комитета по управлению имуществом МО «Город Майкоп» (далее – Отдел земельных отношений).

В соответствии с Положением от 01.08.2017 об Отделе земельных отношений, основными задачами отдела являются:

– организация работы по предоставлению земельных участков в аренду в соответствии с требованиями ЗК РФ»;

– организация работы по подготовке проектов договоров, соглашений, схем, распорядительных актов, связанных с реализацией юридическими и физическими лицами своих прав в области земельных отношений;

– оказание физическим и юридическим лицам муниципальных услуг в соответствии с реестром муниципальных услуг МО «Город Майкоп» в рамках компетенции отдела;

– осуществление муниципального земельного контроля, контроля за соблюдением условий договоров аренды в рамках компетенции отдела.

Согласно статьи 39.6 ЗК РФ» договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается:

– на торгах, проводимых в форме аукциона (пункт 1 статьи 39.6. ЗК РФ);

– без проведения торгов (пункт 2 статьи 39.6. ЗК РФ).

Всего за 2023 год заключено 143 договора аренды земельных участков общей площадью – 1 318 548,0 кв.м. с годовой арендной платой – 21 101, 6 тыс. руб., из них:

– 18 договоров заключены по результатам проведенных аукционов (годовая арендная плата - 11 650,4 тыс. руб., площадь – 77 850,0 кв.м.);

– 125 договоров заключены без проведения аукционов, (годовая арендная плата – 9 451,2 тыс. руб., площадь – 1 240 698,0 кв.м.)

На основании приказа Федеральной антимонопольной службы № 67⁵, постановления Администрации МО «Город Майкоп» № 1489⁶ организацию и проведение аукционов по аренде земельных участков, находящихся в МО «Город Майкоп» осуществляет аукционная комиссия, утвержденная Постановлением № 1535⁷ о единой комиссии по проведению торгов. Процесс проведения аукционов регламентирован статьями 447, 448 ГК РФ, статьей 39.11, 39.12 ЗК РФ. Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

Предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов осуществляется в соответствии с Постановлением № 1209⁸. Регламент по предоставлению муниципальной услуги «Предоставление в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование земельного участка без проведения торгов» (далее – муниципальная услуга) разработан в целях повышения качества исполнения и доступности результата оказания муниципальной услуги, создания комфортных условий для получателей муниципальной услуги на территории муниципального образования «Город Майкоп» и определяет сроки и последовательность действий (административных процедур), порядок взаимодействия между структурными подразделениями Администрации муниципального образования «Город Майкоп» и должностными лицами, а также взаимодействия с органами государственной власти и организациями при предоставлении муниципальной услуги.

Для получения муниципальной услуги заявитель обращается в Комитет с заявлением о предоставлении земельного участка без проведения торгов с

⁵ Приказ Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 г. № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса»

⁶ Постановление Администрации муниципального образования «Город Майкоп» Республики Адыгея от 2 декабря 2019 г. № 1489 «О порядке взаимодействия Комитета по управлению имуществом муниципального образования «Город Майкоп» и Управления в сфере закупок Администрации муниципального образования «Город Майкоп» при организации и проведении торгов, связанных с переходом прав в отношении имущества муниципального образования «Город Майкоп»

⁷ Постановление Администрации муниципального образования «Город Майкоп» Республики Адыгея от 9 декабря 2019 г. № 1535 «О создании единой комиссии по проведению торгов, связанных с переходом прав в отношении имущества муниципального образования «Город Майкоп»

⁸ Постановление Администрации муниципального образования «Город Майкоп» Республики Адыгея от 29 декабря 2016 г. № 1209 «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование земельного участка без проведения торгов»

исчерпывающим перечнем документов, необходимых для предоставления муниципальной услуги.

После приема и регистрации заявления с прилагаемыми документами, Комитетом рассматривается заявление о предоставлении земельного участка без проведения торгов и принимается решение о предоставлении либо об отказе.

При положительном решении о предоставлении земельного участка, Отдел земельных отношений подготавливает проект договора аренды, подписывает и выдает заявителю.

Заключенные договора аренды передаются в Отдел аренды.

По каждому заключенному договору аренды земельного участка Комитет формирует учетное дело.

В ходе проверки документов в учетных делах арендаторов установлено, что договора, письма, акты сверок, распоряжения и т.д. располагаются в хаотичном порядке, без хронологии, не пронумерованы и не внесены в опись по мере поступления.

В этой связи, КСП считает, что Комитету с целью систематизации учета данных об арендаторах, а также с целью эффективного сопровождения договоров аренды целесообразно разработать локальный документ, регламентирующий порядок формирования учетных дел арендаторов.

Инспекторами КСП проведена выборочная проверка условий договоров аренды земельных участков на соответствие нормам ЗК РФ и ГК РФ.

Срок предоставления земельного участка в аренду регламентируется пунктом 8 статьи 39.8. ЗК РФ» и зависит от целевого использования участка:

– для строительства и реконструкции зданий и сооружений – от 3 до 10 лет;

– для размещения линейных объектов - до 49 лет;

– для ведения личного подсобного хозяйства для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта – 20 лет;

– для комплексного освоения территории юридическим лицом – на срок действия договора о комплексном развитии территории;

– для завершения строительства – до 3 лет;

– для сельскохозяйственного производства – от 3 до 49 лет.

В ходе выборочной проверки сроков предоставления земельных участков в аренду, установленных в заключенных договорах в 2023 году нарушений не установлено.

КСП проверены сплошным методом 135 договоров аренды земельных участков, заключенных в 2023 году. Ко всем договорам имеются приложения: экспликация земельного участка, расчет арендной платы, выписка из ЕГРН на земельный участок до момента передачи его в аренду.

Проверкой договоров аренды земельных участков (далее - договор) установлено следующее.

В договорах предусмотрены разные сроки уплаты арендных платежей (ежемесячно долями, после регистрации ЕГРН ежемесячно, после регистрации ЕГРН ежегодно, ежегодно до 25 декабря), что влечет за собой:

– неравномерность поступления доходов в бюджет в течение года, в связи с чем существует риск не эффективного использования средств доходов бюджета;

– отсутствие единого подхода к определению срока внесения арендной платы при заключении договора аренды, что ставит в неравные условия арендаторов (одни производят оплату раз в месяц, другие раз в год и т.д).

Так, сроки уплаты арендных платежей в договорах:

– №: 009662; 009663; 009666; 009669; 009670; 009671; 009673; 009681; 009685; 009726; 009728; 009730-009732; 009738; 009739; 009740-009742; 009750; 009751; 009763; 009768; 009771-009777; 009779; 009785; 009786; 009787; 009790; 009792; 009798; 009664; 009674; 009688 - ежемесячно долями;

– №: 009683; 009678 - после регистрации ЕГРН ежемесячно;

– после регистрации ЕГРН ежегодно до 25 декабря (009682; 009680); ежегодно до 25 декабря (№: 009649; 009657; 009658; 009660; 009668; 009676; 009677; 009691; 009734; 009735; 009737; 009744; 009747; 009748; 009753; 009755; 009756-009758; 009760; 009761; 009764-009767; 009769; 009770; 009778; 009780-009784; 009788; 009789; 009793-009795; 009797; 009659; 009667; 009672; 009675; 009692; 009729; 009743; 009752; 009733; 009745; 009749; 009746);

– №: 009661; 009762- ежеквартально.

В связи с вышеизложенным, для систематизации поступления доходов в бюджет и создания равных условий для арендаторов земельных участков, КСП рекомендует рассмотреть вопрос об установлении единых требований в части сроков оплаты при заключении договоров аренды на землю.

В соответствии с пунктом 3.2. договоров аренды, договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея.

Пунктом 2 статьи 609 ГК РФ установлено, что договор аренды недвижимого имущества независимо от суммы сделки, срока и состава участников подлежит государственной регистрации. Для земельных участков предусмотрено, что в соответствии с пунктом 2 статьи 26 ЗК РФ» договоры аренды (субаренды), заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации. В 2023 году договоры аренды земельных участков заключены на сорок более 1 года.

Однако, как показала проверка, Комитетом государственная регистрация договоров в ЕГРН не отслеживается (в учетных делах отсутствует). Договорами не предусмотрено, что арендатор должен предоставить выписку ЕГРН после государственной регистрации. Так же, нет какого-либо

документа, регламентирующего кем и когда отслеживается государственная регистрация договора аренды земельного участка в ЕГРН.

В представленных на проверку реестрах земельных участков, переданных в аренду по состоянию на 31.12.2023 числится:

– 1893 договора, общей площадью 39 581 330 м² - не разграниченных земель;

– 129 договоров, общей площадью 2 024 179 м² – находящихся в муниципальной собственности.

В 2023 году:

– заключено 143 договора аренды земельных участков;

– расторгнуты 269 договоров.

В ходе проверки заключенных договоров аренды земельных участков инспекторами установлено, что:

– в приложении № 2, к договорам №:009657; 009766; 009771-009777; 009780; 009672, отсутствует подпись лица, производящего расчет годовой арендной платы к договорам;

– в дополнительном соглашении №7637-д/с 15.11.2023 к договору от 28.03.2023 №009678, неверно указан год даты договора аренды (2022), в пункте 1 дополнительного соглашения указан год договора аренды 2022, что ставит под сомнение принадлежность дополнительного соглашения к договору;

– в договорах аренды земельных участков от 04.09.2023 № 009759 и от 28.04.2023 № 009690, в актах приема-передачи отсутствуют даты их составления.

Проверка правильности начисления арендной платы.

Проверка соблюдения Порядка «Определения размера арендной платы за земельные участки, собственность на которые не разграничена».

Постановлением Кабинета Министров Республики Адыгея от 2 апреля 2008 г. № 56 «О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленных в аренду без торгов», в соответствии со статьей 39.7 ЗК РФ утвержден Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленных в аренду без торгов (далее - Порядок № 56).

Порядок № 56, устанавливает процедуру определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена.

Размер арендной платы:

1. За использование земельных участков, предоставленных в пользование на условиях договора аренды, исчислялся в процентном отношении от кадастровой стоимости земельных участков.

2. Для юридических лиц, переоформляющих право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков в соответствии с федеральным законодательством в

пределах:

а) двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;

б) трех десятых процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;

в) полутора процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.

3. За сельскохозяйственные земли рассчитывается следующим образом:

а) 4% от кадастровой стоимости — для сельскохозяйственных угодий.

б) 5% — для малопригодных земель под технические культуры и многолетние растения.

в) 0,3%: для выпаса животных и сенокошения; для зданий, строений и сооружений; для водных объектов; для лесов; для прочих земель, кроме садоводческих, огороднических и дачных участков.

Расчет производился за исключением земельных участков общего пользования по формуле – $АП 2 = П \times КС$, где:

АП 2 - величина годовой арендной платы по договору аренды,

П - процент от кадастровой стоимости земельного участка,

КС - кадастровая стоимость земельного участка;

Для земельных участков общего пользования по формуле - $АП 3 = П \times КС \times К$, где:

АП 3 - величина годовой арендной платы по договору аренды,

П - процент от кадастровой стоимости земельного участка,

КС - кадастровая стоимость земельного участка,

К - дополнительный коэффициент.

Выборочно проверена правильность применения коэффициентов, устанавливаемых в процентах от кадастровой стоимости земельных участков, нарушений не установлено.

В 2023 году заключено 102 договоров аренды земельных участков, собственность на которые не разграничена.

Проверка соблюдения требований Порядка № 56 по заключенным в 2023 году договорам аренды земельных участков установлено следующее.

В заключенных договорах аренды земельного участка оговорен и согласован размер арендной платы за год и то, что он может быть изменен в одностороннем порядке по требованию арендодателя, без заключения дополнительного соглашения, но не чаще одного раза в год.

В соответствии с пунктом 11 Порядка №56 в 2023 году по договорам аренды №: 009658, 009660, 009666, 009748, 009784 был осуществлен пересмотр арендной платы, в связи с изменением кадастровой стоимости земельных участков, установленной Приказом № 323⁹.

В соответствии с пунктом 4.4. Договоров аренды, Комитетом в адрес

⁹ Приказ Комитета Республики Адыгея по имущественным отношениям от 19 сентября 2022 г. № 323 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков на территории Республики Адыгея и среднего уровня кадастровой стоимости земель по муниципальным районам (городским округам) Республики Адыгея»

арендаторов направлены уведомления (извещения), об изменении размера годовой арендной платы. Нарушений при расчете новой арендной платы не выявлено.

Проверка соблюдения Порядка «Определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Город Майкоп».

Решением Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» Республики Адыгея от 24 декабря 2015 г. № 156-рс «О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности МО «Город Майкоп», предоставленные в аренду без торгов» (с изменениями и дополнениями) утвержден Порядок (Далее – Порядок № 156-рс) определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности МО «Город Майкоп».

Порядок № 156-рс, устанавливает процедуру определения размера арендной платы за земельные участки.

В ходе проверки соблюдения требований пунктов 1. и 2. Порядка № 156-рс по заключенным в 2023 году и предъявленным к проверке договорам (41 шт., из которых 1 договор расторгнут в связи с выкупом) аренды земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Город Майкоп» нарушений не выявлено:

– размер арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности МО «Город Майкоп», предоставленных в аренду без торгов, при заключении договоров определялся специалистами Комитета в процентном отношении от кадастровой стоимости земельных участков, с учетом процентных ставок, установленных в соответствии с приложением к Порядку № 156-рс.

Расчет производился по формуле - $АП = КС \times П$, где:

АП - величина годовой арендной платы по договору аренды;

КС - кадастровая стоимость земельного участка;

П - процент от кадастровой стоимости земельного участка.

В соответствии с размером земельного налога в следующих случаях:

- для лиц, имеющих право на бесплатное получение земли;
- для лиц, с кем заключен договор о развитии застроенной территории;
- для лиц, кто заключил договоры об освоении территории для строительства наемных домов;
- для граждан с правом на первоочередное или внеочередное приобретение участков;
- для лиц, которым принадлежат здания и сооружения на неделимом участке;
- для юридических лиц, заключивших договоры об освоении территории под стандартное жилье;
- для юридических лиц, заключивших договор о комплексном освоении территории под стандартное жилье.

При невозможности определения кадастровой стоимости земельного участка, размер арендной платы определяется по рыночной оценке, согласно

Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ». Арендная плата не может быть ниже земельного налога. Если рыночная оценка ниже налога, то арендная плата устанавливается на уровне налога.

Во всех делах, представленных к проверке, к договорам аренды земельных участков приложены:

- экспликация земель, предоставляемых в аренду;
- расчет годовой арендной платы;
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, в которой указана кадастровая стоимость земельного участка.

В заключенных договорах аренды земельного участка установлен и согласован размер арендной платы за год. В соответствии с пунктом 4.4 Договоров аренды размер арендной платы может быть изменен в одностороннем порядке по требованию арендодателя, без заключения дополнительного соглашения, но не чаще одного раза в год.

В соответствии с пунктом 7 Порядка № 156-рс в 2023 году по договорам аренды №: 009689; 009699; 009701; 009704; 009705; 009708; 009709; 009710; 009712; 009714; 009715; 009716; 009717; 009718; 009720; 009721; 009723; 009724; 009725 был осуществлен пересмотр арендной платы, в связи с изменением процентной ставки. Арендная плата за использование земельных участков, установлена Решением Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 27.07.2023 №316-рс «О внесении изменения в Решение Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 24 декабря 2015 года № 156-рс «О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Город Майкоп», предоставленные в аренду без торгов».

В 2023 году был заключен 41 договор аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

В соответствии с пунктом 12 Порядка № 156-рс арендная плата за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Город Майкоп», вносится в соответствии с условиями заключенных договоров аренды земельного участка, на расчетный счет 03100643000000017600 УФК по Республике Адыгея (Комитет по управлению имуществом муниципального образования «Город Майкоп»), ИНН 0105001072, КПП 010501001, отделение НБ Республика Адыгея//УФК по Республике Адыгея г. Майкоп, БИК 017908101, счет в банке № 40102810145370000066, ОКТМО 79701000, КБК 90811105024041000120.

Выводы

по результатам контрольного мероприятия

«Проверка полноты поступления в бюджет муниципального образования «Город Майкоп» доходов, полученных в виде арендной платы за землю (за исключением земельных участков бюджетных и

автономных учреждений). Учет землепользователей» установлено следующее.

1. При планировании поступлений неналоговых доходов в бюджет муниципального образования «Город Майкоп» на 2023 год не планировались:

- поступления по кодам доходов: 908 111 05012 04 2000 120 (пени, проценты) и 908 111 05024 04 2000 120 (пени, проценты). Всего в 2023 году поступило пеней и процентов на общую сумму 2 179,66 тыс.руб.;

- плата за фактическое пользование земельными участками (КБК 908 111 0501 0000000120 и КБК 90811105020000000120). Всего в 2023 году поступило платы за фактическое пользование земельными участками 698,38 тыс. рублей

2. Превышение на 5172,7 тыс. рублей планового задания по доходам, полученное в виде арендной платы за земельные участки, связано с поступлением денежных средств в доход бюджета платы за фактическое использование земельными участками (без заключения договоров) и поступления арендной платы по договорам, заключенным в 2023 году.

3. Дебиторская задолженность (основной долг + пени и штрафы) по арендной плате на 31.12.2023 составляет 49 119,0 тыс. рублей, из которой 46 767,5 тыс. рублей (95,2%) является просроченной.

Таким образом, потери бюджета (просроченная дебиторская задолженность) МО «Город Майкоп» на 31.12.2023 в виде не поступления неналоговых платежей (арендной платы за земельные участки и пени) в доходную часть бюджета составили 46 767,5 тыс. рублей.

4. Задолженность Комитета в сумме 6 356,0 тыс. руб., неостребованная кредиторами, принята в 2018 году к забалансовому учету по счету 20 «Задолженность, неостребованная кредиторами» для наблюдения в течение срока исковой давности (исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено (статья 195 ГК РФ). В соответствии со статьей 196 ГК РФ общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого на основании статьи 200 ГК РФ.

5. Первичные документы (договоры, акты сверок) подтверждающие образование кредиторской и дебиторской задолженности на общую сумму 7 013,9 тыс.руб. по арендаторам(контрагентам), числящимся в программном продукте «РИДА» в Комитете отсутствуют (на проверку не представлены).

6. Сроки проведения сверок с арендаторами не оговорены в распорядительных документах Комитета. В договорах аренды земельных участков обязанность по проведению сверок расчетов по арендной плате не предусмотрена.

7. Документы в учетных делах арендаторов (договора, письма, акты сверок, распоряжения и т.д.) располагаются в хаотичном порядке, без хронологии, не пронумерованы и не внесены в опись по мере поступления.

8. В договорах аренды предусмотрены разные сроки уплаты арендных

платежей (ежемесячно долями, после регистрации ЕГРН ежемесячно, после регистрации ЕГРН ежегодно, ежегодно до 25 декабря), что влечет за собой:

– неравномерность поступления доходов в бюджет в течение года, в связи с чем существует риск не эффективного использования средств доходов бюджета;

– отсутствие единого подхода к определению срока внесения арендной платы при заключении договора аренды, что ставит в неравные условия арендаторов (одни производят оплату раз в месяц, другие раз в год и т.д.).

9. Государственная регистрация договоров в ЕГРН не отслеживается (в учетных делах отсутствуют выписки ЕГРН). Договорами не предусмотрено, что арендатор должен предоставить выписку ЕГРН после государственной регистрации. Тогда как, в пункте 3.2 Договоров предусмотрено, что договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея.

Так же, отсутствует документ, регламентирующий кем и когда отслеживается государственная регистрация договора аренды земельного участка в ЕГРН.

10. В договорах аренды земельных участков:

– в приложении № 2, к договорам №:009657; 009766; 009771-009777; 009780; 009672, отсутствует подпись лица, производящего расчет годовой арендной платы к договорам;

– в дополнительном соглашении №7637-д/с 15.11.2023 к договору от 28.03.2023 №009678, неверно указан год даты договора аренды (2022), в пункте 1 дополнительного соглашения указан год договора аренды 2022, что ставит под сомнение принадлежность дополнительного соглашения к договору;

– в договорах аренды земельных участков от 04.09.2023 № 009759 и от 28.04.2023 № 009690, в актах приема-передачи отсутствуют даты их составления.

По результатам контрольного мероприятия, на основании статьи 270.2. Бюджетного кодекса РФ, в соответствии со статьей 16 Федерального закона от 07.02.2011 года № 6-ФЗ и.о. заместителя Главы Администрации, Председателя Комитета по управлению имуществом МО «Город Майкоп» направлено представление для рассмотрения и принятия мер по устранению выявленных нарушений и недостатков в срок до 25.10.2024.

Предложения по результатам проверки.

1. Комитету по управлению имуществом МО «Город Майкоп»:

а) провести инвентаризацию дебиторской и кредиторской задолженности, проанализировать и принять меры по ее сокращению с целью недопущения потерь бюджета в виде не поступления неналоговых платежей (арендной платы за земельные участки и пени). Разработать план

мероприятий по сокращению задолженности по арендной плате за земельные участки;

б) рассмотреть вопрос о принятии распорядительных (локальных) документов, регламентирующих вопросы:

- проведения сверок с арендаторами земельных участков, в целях эффективного администрирования доходов бюджета;

- порядка формирования учетных дел арендаторов с целью систематизации учета данных об арендаторах, а также с целью эффективного сопровождения договоров аренды;

- установления единых требований в части сроков оплаты при заключении договоров аренды на землю с целью систематизации поступления доходов в бюджет и создания равных условий для арендаторов земельных участков;

- отслеживания государственной регистрацией договоров аренды земельного участка в ЕГРН в целях недопущения риска признания договоров недействительными.

2. Направить настоящий отчет Главе муниципального образования «Город Майкоп» для ознакомления.

3. Направить настоящий отчет Председателю Совета народных депутатов МО «Город Майкоп» для ознакомления.

Руководитель контрольного мероприятия

Начальник инспекции

КСП МО «Город Майкоп»

В. Г. Боровикова

В.Г. Боровикова