

**Отчет**  
**о результатах проверки соблюдения порядка управления земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.**

г. Петропавловск-Камчатский

«29» марта 2018 года

**Основание для проведения контрольного мероприятия:** пункт 1.6 плана работы Контрольно-счетной палаты Петропавловск-Камчатского городского округа<sup>1</sup> на 2017 год.

**Цель контрольного мероприятия:** осуществление контроля своевременности и полноты поступления в бюджет Петропавловск-Камчатского городского округа доходов от распоряжения земельными участками, находящимися в собственности городских округов (за исключением земельных участков муниципальных бюджетных и автономных учреждений), а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов.

**Предмет контрольного мероприятия:** средства бюджета Петропавловск-Камчатского городского округа<sup>2</sup>.

**Объект проверки:** Департамент градостроительства и земельных отношений администрации Петропавловск-Камчатского городского округа переименован в Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений администрации Петропавловск-Камчатского городского округа<sup>3</sup>.

**Проверяемый период деятельности:** 2015-2016 годы.

**Срок проведения контрольного мероприятия:** с 04.09.2017 по 04.10.2017.

**Перечень всех оформленных актов:** акт от 10.10.2017 № 01-06/16-1.6, подписан с пояснениями, которые учтены в настоящем отчете.

**Результаты контрольного мероприятия.**

**1. Доходы от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов. Доходы от продажи земельных участков, находящихся в собственности городских округов (за исключением земельных участков муниципальных бюджетных и автономных учреждений) (выборочно)**

Выборочной проверкой своевременности и достоверности отражения в бюджетном учете установлено, что начисления доходов от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые

---

<sup>1</sup> Далее – Контрольно-счетная палата, КСП;

<sup>2</sup> Далее-городской округ, ПКГО;

<sup>3</sup> Далее – Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений, Управление, УАГИЗО ПКГО;

расположены в границах городских округов КБК 90811406012040000430<sup>4</sup> и доходов от продажи земельных участков, находящихся в собственности городских округов (за исключением земельных участков муниципальных бюджетных и автономных учреждений) КБК 90811406024040000430<sup>5</sup> производились своевременно, нарушений сроков оплаты по договорам купли-продажи не выявлено.

В 2016 году значилось 83 договора купли-продажи земельных участков на общую сумму 26 565,7 тыс. рублей, общая сумма фактических поступлений от продажи земельных участков составила 30 153,8 тыс. рублей. При этом плановые бюджетные назначения от продажи земельных участков составили 29 129,9 тыс. рублей. Как показало контрольное мероприятие причины перевыполнения плановых поступлений, обусловлены тем, что сроки оплаты по договору купли-продажи (три месяца) могут длиться с момента подписания договора купли-продажи и распространяться на период конца текущего года (отчетного периода) и на начало следующего года (планового периода).

В соответствии с пунктом 3.2.4 договора купли-продажи земельного участка покупатель за свой счет обеспечивает государственную регистрацию перехода права собственности на участок в течение 30 дней (календарных) с момента полной оплаты стоимости участка.

Выборочной проверкой установлено, что в нарушение вышеуказанного пункта, покупатели земельных участков производят государственную регистрацию на земельный участок позже 30 дней с момента полной оплаты стоимости участка, так, например:

- по договору от 22.03.2016 № 37-16 оплата произведена 05.04.2016 года, государственная регистрация от 26.05.2016;

- по договору от 10.02.2016 № 18-16 оплата произведена 29.02.2016, государственная регистрация от 07.04.2016.

**2. 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, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды на земли, находящиеся в собственности городских округов (за исключением земельных участков муниципальных бюджетных и автономных учреждений)  
(выборочно)**

Управлением ведется реестр договоров аренды в программном продукте «АС Смета», куда вносятся сведения о договорах аренды земельных участков (номер договора, дата договора, период действия договора, сведения об арендаторе). Также сведения о договоре аренды земельных участков вносятся в

<sup>4</sup> Далее–КБК 90811406012040000430;

<sup>5</sup> Далее–КБК 90811406024040000430;

журнал «Реестр договоров аренды», где указывается (номер договора, дата договора, номер и дата постановления, арендатор, кадастровый номер земельного участка, местоположение земельного участка, площадь, цель предоставления, срок действия договора аренды).

Отделом аренды предоставлены реестры действующих договоров аренды за период 2015-2016 годов.

В проверяемом периоде действовало 6 880 договоров аренды земельных участков, общая площадь сданных в аренду земельных участков составила 3 546,3620 га, в том числе:

- в 2015 году количество действующих договоров аренды составляло 3 318, общая площадь сданных в аренду земельных участков составила 1 682,1378 га;
- в 2016 году количество действующих договоров аренды составляло 3 562, общая площадь сданных в аренду земельных участков составила 1 864,2242 га.

Согласно подпункту 7 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ<sup>6</sup> одним из основных принципов земельного законодательства РФ является принцип платности использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов РФ.

Пункт 1 статьи 65 ЗК РФ устанавливает исчерпывающий перечень форм платы за использование земли, которыми являются земельный налог и арендная плата.

В силу требований ст. 432 ГК РФ<sup>7</sup>, размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Установление размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, а также порядок, условия и сроки ее внесения определяются в нормативном порядке.

Так, в отношении земельных участков, расположенных на территории Камчатского края, государственная собственность на которые не разграничена и на которых расположены здания, строения, сооружения, а также предоставленных для целей, не связанных со строительством, размер арендной платы, порядок, условия и сроки ее внесения устанавливаются в соответствии с Постановлением Камчатского края от 27.02.2009 № 96-П<sup>8</sup>.

Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа и предоставленные в аренду без торгов, определяется в соответствии с Решением Городской Думы Петропавловск-Камчатского городского округа Камчатского края от 01.07.2014 № 226-нд.<sup>9</sup>

<sup>6</sup> Здесь и далее-Земельный кодекс Российской Федерации.

<sup>7</sup> Здесь и далее-Гражданский кодекс Российской Федерации;

<sup>8</sup> «Об установлении Порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и на которых расположены здания, строения, сооружения, а также предоставленных для целей, не связанных со строительством»;

<sup>9</sup> «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Петропавловск-Камчатского городского округа и предоставленные в аренду без торгов»;

Выборочная проверка обоснованности расчета арендной платы за использование земельных участков, указанных в договорах аренды показала, что в проверяемом периоде случаи неправильного применения методики расчета, также порядка определения размера арендной платы не выявлены.

Фактическое начисление арендной платы соответствует протоколам расчета арендной платы за использование земельных участков, предоставленных в аренду.

Согласно регистров бухгалтерского учета фактическое начисление арендной платы всего за проверяемый период составило 379 525,2 тыс. рублей, в том числе:

- в 2015 году-189 604,2 тыс. рублей;
- в 2016 году-189 921,1 тыс. рублей.

Согласно регистров бухгалтерского учета сумма доходов, полученных в бюджет городского округа в виде арендной платы, в проверяемом периоде составила 341 420,9 тыс. рублей, в том числе:

- в 2015 году-169 229,2 тыс. рублей;
- в 2016 году-172 191,7 тыс. рублей.

Как установлено контрольным мероприятием из числа действующих 6 880 договоров аренды земельных участков обязательства по внесению арендной платы нарушаются по 1 761 договору аренды, что составляет 25,6 % от общего количества действующих договоров аренды. УАГИЗО за неисполнение обязательств арендаторами по договорам аренды земельных участков (1761 договор) начислено пени в общей сумме 18 392,4 тыс. рублей, в том числе:

- в 2015 году в сумме 10 322,9 тыс. рублей (981 договор);
- в 2016 году в сумме 8 069,5 тыс. рублей (780 договоров).

В проверяемом периоде в доход бюджета поступило 5 209,3 тыс. рублей пени (без учета пени по исполнительным листам).

Согласно предоставленной информации УАГИЗО в проверяемом периоде расторгнуто 518 договоров аренды земельных участков, их них:

- в 2015 году-223 договора;
- в 2016 году-294 договора.

Установлено, что по расторгнутым договорам аренды земельных участков в проверяемом периоде числится задолженность, а именно:

✓ дебиторская в общей сумме 81 547,2 тыс. рублей, в том числе:

- в 2015 году в сумме 22 462,3 тыс. рублей;
- в 2016 году в сумме 59 084,9 тыс. рублей.

✓ кредиторская задолженность в общей сумме 7 932,1 тыс. рублей, в том числе:

- в 2015 году-2 599,3 тыс. рублей;
- в 2016 году-5 332,8 тыс. рублей.

Таким образом, бюджетом городского округа за период 2015-2016 годов недополучено доходов в общей сумме 81 547,2 тыс. рублей.

Также излишне уплачено (начислено) средств в сумме 7 932,1 тыс. рублей.

Данные факты свидетельствуют о неосуществлении бюджетных полномочий главного администратора (администратора) доходов бюджета по контролю за полнотой и своевременностью осуществления арендаторами платежей в бюджет, а также о возврате излишне уплаченных сумм, что является нарушением ст. 160.1 БК РФ.

Анализируя претензионно-исковую деятельность УАГИЗО по сокращению задолженности землепользователей контрольным мероприятием установлено следующее. За период с 01.01.2015 по 01.06.2017 годов подано 182 исковых заявления о взыскании задолженности, из которых 27 подано за первое полугодие 2017 года. Согласно актуализированной информации, представленной УАГИЗО в период составления настоящего отчета, за период с 01.06.2017 года по 31.12.2017 года подано 13 исков. Таким образом, всего за период с 2015 по 2017 годов включительно состоялось 195 судебных решений, по которым с хозяйствующих субъектов в пользу Управления взыскана задолженность по арендной плате за пользование земельными участками и пени в общем размере 137 006,2 тыс. рублей, в том числе по взысканию недополученных доходов за проверяемый период в общей сумме 81 547,2 тыс. рублей. По вынесенным судебным решениям в бюджет городского округа по состоянию на 31.12.2017 поступило 18 796,4 тыс. рублей или 13,7 %. В результате чего в доход бюджета городского округа недополучено 118 209,8 тыс. рублей или 86,3%.

Кроме того, в ходе составления настоящего отчета УАГИЗО представлена информация о задолженности по арендным платежам муниципальных предприятий и ГУП «Камчатский водоканал». Согласно представленной информации общая сумма дебиторской задолженности указанных землепользователей по состоянию на 31.12.2017 года составляет 107 551,4 тыс. рублей, из них:

- ГУП «Камчатский водоканал» - 86 303,2 тыс. рублей;
- МУП «Спецтранс» - 2 813,5 тыс. рублей;
- МУП «Спецдорремстрой» - 18 434,7 тыс. рублей.

Указанные обстоятельства являются нарушением ст. 160.1 БК РФ, ст. 22 ЗК РФ, ст.606-625 ГК РФ в части несоблюдения порядка аренды земельных участков, главы 34 ГК РФ –несоблюдение мер по взиманию просроченной задолженности по арендной плате за пользование муниципальным имуществом.

С учетом вышеизложенного можно сделать вывод о низкой эффективности претензионно-исковой деятельности администратора неналоговых доходов по сокращению задолженности землепользователей, а также о слабо организованном взаимодействии УАГИЗО с Управлением Федеральной службы судебных приставов по Камчатскому краю в части принудительного взыскания в соответствии с положениями Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».

### **3. Прочие вопросы**

С 09.09.2016 года ведение бухгалтерского учета осуществляется по договору Управлением делами<sup>10</sup> безвозмездно. До 09.09.2016 года бухгалтерский учет осуществлялся отделом бухгалтерского учета и отчетности УАГИЗО.

В целом, анализируя оборотно-сальдовые ведомости по счетам 205.21<sup>11</sup> и 205.73<sup>12</sup> за проверяемый период, контрольным мероприятием установлено, что по договорам купли-продажи и аренды значатся как дебиторская, так и кредиторская задолженности.

Следует обратить внимание, что в ходе контрольного мероприятия выявлены факты недостоверного отражения начислений и поступлений доходов от продажи, аренды земельных участков, некорректного применения КБК, которые в результате привели к формированию необоснованной дебиторской (кредиторской) задолженности в общей сумме 85 792,8 тыс. рублей.

Указанные обстоятельства являются нарушением ст. 160.1 БК РФ, Инструкции 157н и Инструкции 162н, а именно отсутствие надлежащего учета и контроля за своевременностью осуществления платежей в бюджет городского округа.

Следует отметить, что в период составления настоящего отчета согласно письму УАГИЗО указанные нарушения устранены в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ.

#### **Выводы:**

- Выборочной проверкой своевременности и достоверности отражения в бюджетном учете установлено, что начисления доходов от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов и доходов от продажи земельных участков, находящихся в собственности городских округов (за исключением земельных участков муниципальных бюджетных и автономных учреждений) производились своевременно, нарушений сроков оплаты по договорам купли-продажи не выявлено.

- Из числа действующих 6 880 договоров аренды земельных участков обязательства по внесению арендной платы нарушаются по 1 761 договору, что составляет 25,6 % от общего количества действующих договоров аренды. В результате чего за неисполнение обязательств арендаторами по договорам аренды земельных участков (1 761 договор) начислено пени в общей сумме 18 392,4 тыс. рублей, из них 5 209,3 тыс. рублей поступило в доход бюджета городского округа (без учета пени по исполнительным листам)

- Выявлены факты ненадлежащего исполнения УАГИЗО полномочий главного администратора доходов бюджета, определенных статьей 160.1 БК РФ по контролю, полнотой и своевременностью осуществления арендаторами платежей в бюджет, а также о возврате излишне уплаченных сумм. В частности,

<sup>10</sup> Здесь- Управление делами администрации Петропавловск-Камчатского городского округа;

<sup>11</sup> «Расчеты по доходам от использования имущества»;

<sup>12</sup> «Расчеты по доходам от операций с активами»;

по расторгнутым договорам аренды земельных участков в проверяемом периоде числится задолженность, а именно:

- дебиторская в общей сумме 81 547,2 тыс. рублей;
- кредиторская задолженность в общей сумме 7 932,1 тыс. рублей.

Таким образом, бюджетом городского округа за период 2015-2016 годов недополучено доходов в общей сумме 81 547,2 тыс. рублей.

Также излишне уплачено (начислено) средств в сумме 7 932,1 тыс. рублей.

Данные факты свидетельствуют о неосуществлении бюджетных полномочий главного администратора (администратора) доходов бюджета по контролю за полнотой и своевременностью осуществления арендаторами платежей в бюджет, а также о возврате излишне уплаченных сумм, что является нарушением ст. 160.1 БК РФ.

В результате низкой эффективности претензионно-исковой деятельности администратора неналоговых доходов по сокращению задолженности землепользователей, а также слабо организованном взаимодействии УАГИЗО с Управлением Федеральной службы судебных приставов по Камчатскому краю в части принудительного взыскания, в соответствии с положениями Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» в доход бюджета городского округа по состоянию на 31.12.2017 года недополучено 118 209,8 тыс. рублей. Указанные обстоятельства являются нарушением ст. 160.1 БК РФ, ст. 22 ЗК РФ, ст.606-625 ГК РФ в части несоблюдения порядка аренды земельных участков, главы 34 ГК РФ –несоблюдение мер по взиманию просроченной задолженности по арендной плате за пользование муниципальным имуществом.

•Выявлены факты недостоверного отражения начислений и поступлений доходов от продажи, аренды земельных участков, некорректного применения КБК, которые в результате привели к формированию необоснованной дебиторской (кредиторской) задолженности в общей сумме 85 792,8 тыс. рублей, которые являются нарушением ст. 160.1 БК РФ, Инструкции 157н и Инструкции 162н.

Следует отметить, что в период составления настоящего отчета согласно письму УАГИЗО указанные нарушения устранены в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ.

### **Предложения:**

1. Направить отчет о результатах проведенного контрольного мероприятия для сведений в адрес:

- Главы Петропавловск-Камчатского городского округа.
- Городской Думы Петропавловск-Камчатского городского округа.
- Управления финансов администрации Петропавловск-Камчатского городского округа.

2. В адрес УАГИЗО внести предписание с целью принятия мер по фактическому поступлению в бюджет недополученных доходов от аренды земельных, находящихся в собственности городских округов (за исключением

земельных участков муниципальных бюджетных и автономных учреждений), а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов.

**Аудитор  
Контрольно-счетной палаты  
Петропавловск-Камчатского  
городского округа**

**Ю.В. Белослудцева**