**отчет**

Контрольно – счетной палатой МО «Город Мирный» проведена плановая проверка управления и распоряжения объектами муниципальной собственности МО «Город Мирный» переданных в аренду.

Предмет контрольного мероприятия: Муниципальное имущество МО «Город Мирный», земельные участки, находящиеся в собственности МО «Город Мирный», и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории МО «Город Мирный переданное в аренду.

Объект контрольного мероприятия: Администрация муниципального образования «Город Мирный» (Управление имущественных отношений).

Вопросы контрольного мероприятия:

- Проверка правильности и достоверности ведения реестра имущества МО «Город Мирный». Проверка правильности и достоверности ведения реестра земель находящихся в собственности МО и земель государственная собственность, на которую не разграничена. Проверка договоров аренды на соответствие их действующему законодательству. Анализ поступлений доходов от арендной платы имущества и земельных участков; Анализ дебиторской и кредиторской задолженности по арендной плате по имуществу и земельным участкам. Проверка предоставления льгот по арендной плате. Проверка ведения претензионной работы по задолженности арендной платы.

**Результаты проверки:**

При проверке использованы следующие законодательные и нормативные акты:

Конституция Российской Федерации;

Земельный кодекс Российской Федерации;

Гражданский кодекс Российской Федерации;

Градостроительный кодекс Российской Федерации;

Бюджетный кодекс Российской Федерации;

Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» ФЗ-131 от 06.10.2003г.;

Федеральный закон «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской ФедерацииФЗ-53 от 17.04.2006 г.;

Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» ФЗ – 122 от 21.07.1997г.;

Постановление Правительства Российской Федерации от 16.07.2009г.№ 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации»;

Постановление Правительства Республики Саха (Якутия) от 26.01.2008г №26 «О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена»;

Постановление Правительства Республики Саха (Якутия) от 21.05.2009г. №217 «О внесении изменений в постановление Правительства Республики Саха (Якутия) по вопросам арендной платы за использование земельных участков»;

Постановление Правительства РС (Я) от 19.01.2016г. №10 «О кадастровой стоимости земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения на территории РС (Я)»;

Положение о распоряжении и управлении имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования «Город Мирный» Мирнинского района Республики Саха (Якутия) утвержденное решением сессии городского Совета депутатов от 18.04.2013 г. № III-5-5;

Положение о порядке зачета стоимости затрат арендатора на проведение капитального ремонта арендуемого нежилого объекта муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Город Мирный» Мирнинского района Республики Саха (Якутия) утвержденное решением сессии городского Совета депутатов от 06.03.2007 г. № 16-6;

Положение «Об определении размера и внесении арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности МО «Город Мирный», и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории МО «Город Мирный», утвержденное решением сессии городского Совета депутатов от 24.12.2015 г. № III-33-5;

Решение сессии городского Совета депутатов от 29.11.2016 г. № III-41-1 «Об определении ставок арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории МО «Город Мирный», и земельные участки, находящиеся в собственности МО «Город Мирный»;

Порядок приема документов на приватизацию жилых помещений и оформления договоров на передачу квартир в собственность граждан утвержденный постановлением главы города от 16.01.2009 г. № 13;

Распоряжение главы города от 19.02.2010 г. № 166 об утверждении «Положения о комиссии по приватизации жилищного фонда, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Город Мирный», и состава комиссии.

1. **Анализ нормативно-правовых актов в сфере управления земельными и имущественными ресурсами**

Основными нормативными правовыми актами, определяющими полномочия органов местного самоуправления в области земельных и имущественных отношений, включая и полномочия в сфере регулирования этих отношений, являются: Земельный кодекс Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный Закон от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

В соответствии с пунктом 4 статьи 2 Земельного кодекса Российской Федерации органы местного самоуправления в пределах своих полномочий могут издавать акты, содержащие нормы земельного права. Подобная норма содержится и в Федеральном законе «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», относящем к полномочиям органов местного самоуправления принятие уставов и муниципальных правовых актов, в том числе регулирующих земельные отношения.

Согласно пункту 1 статьи 8 Градостроительного кодекса к полномочиям органов местного самоуправления поселений в области градостроительной деятельности относятся:

1) подготовка и утверждение документов территориального планирования поселений;

2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений;

3) утверждение правил землепользования и застройки поселений;

4) утверждение документации по планировке территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом;

(п. 4 в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=DA517215CD0D61B33F71A318CB03C911E250ACD87B43E494DB1F1025338818300378FE08D03F587Cu419B) от 03.07.2016 N 373-ФЗ)

5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территориях поселений;

6) принятие решений о развитии застроенных территорий;

(п. 6 введен Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=DA517215CD0D61B33F71A318CB03C911E250ADD87F45E494DB1F1025338818300378FE08D03F587Cu41DB) от 18.12.2006 N 232-ФЗ)

7) проведение осмотра зданий, сооружений на предмет их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов, предъявляемыми к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности указанных объектов, требованиями проектной документации, выдача рекомендаций о мерах по устранению выявленных нарушений в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом;

8) разработка и утверждение программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселений, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры поселений, программ комплексного развития социальной инфраструктуры поселений;

9) заключение договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

(п. 9 введен Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=DA517215CD0D61B33F71A318CB03C911E252ACD67E4FE494DB1F1025338818300378FE08D03F587Cu410B) от 26.07.2017 N 191-ФЗ)

10) принятие решения о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления.

(п. 10 введен Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=DA517215CD0D61B33F71A318CB03C911E252ACD67E4FE494DB1F1025338818300378FE08D03F587Bu418B) от 26.07.2017 N 191-ФЗ)

11) принятие решения о сносе самовольной постройки либо решения о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам объектов капитального строительства, установленными настоящим Кодексом, другими федеральными законами (далее - приведение в соответствие с установленными требованиями), в случаях, предусмотренных гражданским [законодательством](consultantplus://offline/ref=0B871CCCAD7C8D6BB3EB1085622CC880516E2BA7A455B6167325F9AA1B1C924DD7E1C6C2B77D97C2B3F7974C66BB299FF3951C37304F5E87g8H8G), осуществление сноса самовольной постройки или ее приведения в соответствие с установленными требованиями в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

(п. 11 введен Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=0B871CCCAD7C8D6BB3EB1085622CC88051692BACA650B6167325F9AA1B1C924DD7E1C6C2B77C96C9B5F7974C66BB299FF3951C37304F5E87g8H8G) от 03.08.2018 N 340-ФЗ)

В статье 11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что к полномочиям органов местного самоуправления 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;

- иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

Изложенные выше полномочия органы местного самоуправления осуществляют независимо от формы собственности на землю, и действие принятых ими нормативных правовых актов распространяется на все земельные участки в пределах муниципального образования.

Таким образом, органы местного самоуправления имеют полномочия самостоятельно регулировать земельные и имущественные отношения. Принятые ими нормативные правовые акты выступают неотъемлемой частью системы земельного и жилищного законодательства Российской Федерации.

1. **Правовой статус Управления имущественных отношений Администрации города Мирного**

Управление имущественных отношений Администрации города Мирного входит в структуру Администрации муниципального образования «Город Мирный» Республики Саха (Якутия)» без образования юридического лица.

Цели и задачи управления и распоряжения муниципальным имуществом:

1) укрепление материально-финансовой базы муниципального образования «Город Мирный» Мирнинского района Республики Саха (Якутия);

2) улучшение движимого и недвижимого имущества, используемого для социально-экономического развития муниципального образования «Город Мирный» Мирнинского района Республики Саха (Якутия);

3) увеличение доходной части местного бюджета;

4) содействие сохранению и созданию новых рабочих мест, обеспечению населения муниципального образования «Город Мирный» Мирнинского района Республики Саха (Якутия) жизненно необходимыми товарами и услугами;

5) привлечение инвестиций и стимулирование предпринимательской активности по территории муниципального образования «Город Мирный» Мирнинского района Республики Саха (Якутия);

6) обеспечение обязательств муниципального образования «Город Мирный» Мирнинского района Республики Саха (Якутия) по гражданско-правовым сделкам.

7) обеспечение учета имущества муниципального образования «Город Мирный» Мирнинского района Республики Саха (Якутия) и его движения;

8) обеспечение контроля за сохранностью и использованием имущества муниципального образования «Город Мирный» Мирнинского района Республики Саха (Якутия), проведение необходимых мероприятий с целью повышения эффективности его использования;

9) обеспечение защиты имущественных интересов муниципального образования «Город Мирный» Мирнинского района Республики Саха (Якутия) в отношении собственности муниципального образования «Город Мирный» Мирнинского района Республики Саха (Якутия) от рисков гибели и повреждения в случае непредвиденных природных, техногенных и других подобных явлений;

10) сохранение объектов муниципальной собственности;

11) эффективное использование объектов муниципальной собственности.

Динамика штатной и фактической численности Управления имущественных отношений по состоянию на 01.01.2020 г. характеризуется следующими данными:

Начальник управления – 1 ед.

Заместитель начальника управления – 1 ед.

Главный специалист по имущественным отношениям – 1 ед.

Главный специалист по земельным отношениям – 4 ед.

Главный специалист – 1 ед.

Вакансии в Управлении имущественных отношений на момент проверки отсутствуют. Администрированием доходов занимается два специалиста.

1. **Предоставление земельных участков и имущества на торгах**

При предоставлении земельного участка на торгах (конкурсах, аукционах) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков, арендная плата (начальная годовая стоимость) устанавливается по результатам аукциона, на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Земельное законодательство наделяет органы местного самоуправления определенными полномочиями в сфере организации и проведения земельных торгов.

Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=0B354551CA67BDCFED63E13285F12052FC74B90D681790CCF273B0227803vEF) от 27 декабря 2009 г. N 365-ФЗ органам местного самоуправления предоставлено право устанавливать перечни случаев, когда предоставление находящихся в собственности муниципальных образований земельных участков, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которыми соответствующее муниципальное образование вправе распоряжаться, осуществляется исключительно на торгах.

Таким образом, круг ситуаций, когда проведение земельных торгов является обязательным, в каждом муниципальном образовании может быть конкретизирован органами власти этих публичных образований.

По имуществу Администрации МО «Горд Мирный» в 2018 году подготовлено 2 извещения о проведении торгов на заключение договора аренды, в 2019 году проведено 5 извещений. Из семи аукционов состоялось 2, по пяти аукцион признан несостоявшимся в связи с подачей единственной заявки, договор заключен с единственным участником.

По земельным участкам в 2018 году подготовлено 3 извещения о проведении торгов, аукционов на заключение договора аренды земли. Из них состоялось три, заключено три договора аренды. В 2019 году подготовлено 11 извещений, из которых состоялись торги только по одному извещению, заключен один договор с единственным участником.

1. **Проверка реестра и договоров аренды земельных участков и имущества**

Согласно представленных Управлением имущественных отношений реестров всего по состоянию на 01.01.2020 г. действуют 784 договора аренды земельных участков общей площадью 28 439 851,63 кв.м., общей кадастровой (балансовой) стоимостью 13 355 599,97 тыс. руб., в том числе:

- арендованные земельные участки АК АЛРОСА – 73 договора с общей площадью 26 339 203 кв.м., общей кадастровой (балансовой) стоимостью 9 350 494,17 тыс. руб.;

- арендованные земельные участки на разграниченных территориях - 14 договоров с общей площадью 114 897,63 кв.м., общей кадастровой (балансовой) стоимостью 203 618,33 тыс. руб.

Земельные участки (аренда)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Период | Кол - во договоров | | | Площадь земельных участков, | | |
| кв.м. | | |
| Размер годовой арендной платы, тыс. руб. | | | Всего, в том числе: | юрид. лица | физ. лица |
| Всего, в том числе: | юрид. лица | физ. лица |
| на 01.01.2018 года | **609** | 498 | 111 | **17 288 916** | 17 198 442 | 90 474 |
| **88 385,57** | 86 495,86 | 1 889,72 |
| на 01.01.2019 года | **653** | 536 | 117 | **20 163 799** | 20 049 142 | 117 657 |
| **169 265,17** | 167 354,28 | 1 910,90 |
| на 01.01.2020 года | **784** | 614 | 170 | **28 439 852** | 28 290 419 | 149 433 |
| **173 793,94** | 171 590,34 | 2 203,60 |

В соответствии со ст. 609 Гражданского кодекса РФ и ст.26 Земельного кодекса РФ договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного срочного пользования земельным участком, имущества заключенные на срок более чем один год, подлежат государственной регистрации.

По состоянию на 01.01.2020 г. всего заключено 11 договоров аренды имущества.

*В связи с отсутствием в Администрации МО «Город Мирный» конкретизированных нормативно-правовых актов по ведению реестров земель, имущества и хранению учетных дел по земельным участкам и имуществу при проведении проверки было затруднено своевременное предоставление информации.*

1. **Основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, начисления и уплаты арендной платы за землю.**

Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009г. №582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» установлены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности:

- принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель и их разрешенного использования;

- принцип предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя;

- принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости;

-принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков;

- принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога.

Порядок начисления и уплаты арендной платы на территории МО «Город Мирный» регулируется следующей законодательной и нормативной базой:

- Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009г. №582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации».

- Постановлением Правительства Республики Саха (Якутия) от 26.01.2008г. №26 «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена».

- Положением «Об определении размера и внесении арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности МО «Город Мирный», и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории МО «Город Мирный», утвержденное решением сессии городского Совета депутатов от 24.12.2015 г. № III-33-5;

- Решением сессии городского Совета депутатов от 24.12.2015 г. № III-33-4 «Об определении ставок арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории МО «Город Мирный», и земельные участки, находящиеся в собственности МО «Город Мирный»

Размер арендной платы за земельные участки устанавливается в виде платежей за единицу площади в расчете на год, которые рассчитываются для всех категорий арендаторов и целевого назначения (разрешенного использования) земельного участка для всех категорий земель от кадастровой стоимости земельного участка.

Размер арендной платы за земельные участки не зависит от результатов хозяйственной деятельности арендаторов этих земельных участков.

Основанием для начисления арендной платы за земельные участки юридическим и физическим лицам, индивидуальным предпринимателям является договор аренды земельного участка, постановление (распоряжение) о предоставлении (оформлении, продлении, переоформлении) в аренду земельного участка, органа местного самоуправления, уполномоченного на распоряжение земельными участками.

Использование земельных участков без оформленных документов на право пользования этими земельными участками, не допускается. В случаях выявления самовольного использования земельных участков должны быть применены санкции в соответствии с действующим законодательством.

Арендная плата за землю вносится юридическими и физическими лицами, индивидуальными предпринимателями поквартально равными долями, не позднее 25-го числа последнего месяца текущего квартала в соответствии с заключенными договорами аренды земельных участков.

Арендная плата вносится арендаторами в сроки и на условиях, определенных договором аренды.

За несвоевременное внесение арендной платы и (или) в случае уклонения от ее уплаты, для арендаторов земельных участков наступает ответственность в соответствии с заключенным договором аренды земельного участка и действующим законодательством.

Арендная плата за земельные участки с юридических и физических лиц взимается со дня принятия постановления (распоряжения) органа местного самоуправления, уполномоченного распоряжаться земельными участками, о предоставлении (оформлении, продлении, переоформлении) в аренду земельного участка, если иное не предусмотрено договором аренды земельного участка. По истечении сроков договора аренды земельного участка продление срока аренды земельного участка оформляется новым договором аренды земельного участка.

При выявлении фактов самовольного расширения арендатором территории земельного участка, предоставленного в соответствии с договором аренды за землю, за участки расположенные за границами определенными договором аренды, арендная плата уплачивается в пятикратном размере за период фактического пользования земельным участком.

При предоставлении земельного участка на торгах (конкурсах, аукционах) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков, арендная плата (начальная годовая стоимость) устанавливается по результатам аукциона, на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Плательщики арендной платы перечисляют средства в полном объеме на счет Управления федерального казначейства по Республики Саха (Якутия) с последующим распределением доходов от их поступлений между уровнями бюджетной системы РФ в установленном в бюджетном законодательстве порядке, если законом не установлено иное.

В Республике Саха (Якутия) порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, установлены Постановлением Правительства Республики Саха (Якутия) от 26.01.2008г. №26 «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена».

Учёт договоров аренды, начисление арендной платы и пени, внесение арендных платежей в проверяемом периоде осуществляется управлением имущественных отношений в программе Смарт «Собственность *20.1.0.7*», а также в произвольной форме на базе программы «Microsoft Excel».

*В связи с ограниченными возможностями программы по учету имущества и земли Смарт «Собственность» в ходе проверки было затруднено предоставление информации.*

При выборочной проверке начисления арендной платы на имущество и земельные участки замечаний не выявлено.

1. **Поступление доходов в местный бюджет МО «Город Мирный» от арендной платы за землю, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды**

В соответствии со ст. 62 Бюджетного кодекса РФ в бюджеты поселений до разграничения государственной собственности на землю поступают:

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

плата за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земель и (или) земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских поселений, - по нормативу 50 процентов;

плата по соглашениям об установлении сервитута, заключенным органами местного самоуправления, государственными или муниципальными предприятиями либо государственными или муниципальными учреждениями в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских поселений, - по нормативу 50 процентов.

План на 2018 год по доходам, получаемым в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность которых не разграничена и которые расположены в границах поселений, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков утвержден в сумме 87 143,98 тыс. руб. фактическое поступление аренды составило 59 036,01 тыс. руб. выполнение составило 67,75 %.

В 2019 г. план составлял 95 546,20 тыс. руб., фактическое поступление 92 528,35 тыс. руб., исполнение 96.84 %.

План на 2018 год по доходам, получаемым от сдачи имущества в аренду, находящегося в оперативном управлении органов управления городских поселений и созданных ими учреждений утвержден в сумме 11 152,60 тыс. руб. фактическое поступление аренды составило 13 350,63 тыс. руб. выполнение составило 119,7 %. План на 2019 год 11 931,67 тыс. руб., исполнение составило 6 855,77 тыс. руб. или 57,46 %.

Таким образом, за 2019 год произошло снижение поступлений по доходам, получаемым в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность которых не разграничена и которые расположены в границах поселений, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков на сумму 3 017,85 тыс. руб. От сдачи имущества в аренду поступления в бюджет города в 2019 году снизились на 6 494,87 тыс. руб.

1. **Предоставление льгот по арендной плате**

В соответствии с решениями сессий городского Совета депутатов от 26.12.2017 г. № IV-5-1 и от 13.12.2018 г. № IV -15-5 и на основании Постановления Правительства РФ от 16.07.09 г. №582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации», Постановления Правительства РС (Я) от 26 января 2008 г. N 26 «О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена» Постановления Правительства РС (Я) от 21 мая 2009 г. N 217 «О внесении изменений в Постановления Правительства Республики Саха (Якутия) по вопросам арендной платы за использование земельных участков», предоставлены льготы юридическим лицам на 2018 и 2019 годы.

2018 год льгота в размере **100%**:

* АН ДОО «Алмазик» детский сад №55 «Сулусчан».
* Аэропорт "Мирный" Реконструкция I этап АК «АЛРОСА» (ПАО);
* Аэропорт "Мирный" Реконструкция II этап АК «АЛРОСА» (ПАО);
* Реконструкция аэропорта г. Мирный I этап ИВПП с объектами обеспечения АК «АЛРОСА» (ПАО);
* Под эксплуатацию взлетно-посадочной полосы с обслуживающим комплексом АК «АЛРОСА» (ПАО).
* Строительство объект: «г. Мирный. Аэропорт Мирный. Реконструкция. Временная дорога»;
* Строительство объект: «г. Мирный. Аэропорт Мирный. Реконструкция. Площадка для забора грунта под отсыпку объектов первого этапа строительства».

Всего сумма льгот составила **2 158,08 тыс. руб.**

* Льгота в отношении земель под объектами, непосредственно используемыми предприятиями находящиеся в муниципальной собственности МО «Город Мирный» на сумму **1 473,92 тыс. руб.**, в том числе МУП «Коммунальщик» - 511,37 тыс. руб., МУП «МПАТП» - 819,26 тыс. руб., МУП «МСМЭП» - 142,80 тыс. руб.

льгота в размере **95 %**:

* Горнолыжная база «Алмазная долина» «АЛРОСА» (ПАО);
* База отдыха на р. Чуоналыр «АЛРОСА» (ПАО).

**Всего общая сумма льгот в 2018 году составила 3 632,00 тыс. руб.**

В 2019 году льготы предоставлены как и в 2018 году на ту же сумму 3 632,00 руб.

Таким образом, представлено льгот по арендной плате на землю за проверяемый период в сумме **7 264,00 тыс. руб.**

1. **Анализ дебиторской и кредиторской задолженности, по арендной плате за землю и имущество, претензионная работа по снижению задолженности**

Согласно представленной информации по состоянию на 01.01.2018 г. дебиторская задолженность по арендной плате за землю составляла **5 074,24** тыс.руб., по состоянию на 01.01.2019 г. **8 332,52** тыс.руб., по состоянию на 01.01.2020 г. **29 308,03** тыс. руб.

Кредиторская задолженность по арендной плате за землю по состоянию на 01.01.2018 г. составляла 80,50 тыс. руб., на 01.01.2019 г. – 197,68 тыс. руб., на 01.01.2020 г. – 309,12 тыс. руб.

За проверяемый период направлены материалы по 25 договорам (2018 г. – 9, 2019 г. 16) на общую сумму 24 759,31 тыс. руб. По одному иску отказано в связи с исковой давностью (108,05 тыс. руб.). АО «Иреляхнефть» признано банкротом (4 договора на сумму 3 183,77 тыс. руб.). По одному договору документы из суда возвращены для доработки (233,29 тыс. руб.). Всего поступило по искам в сумме 1 918,65 тыс.руб. (2018 г.- 1 072,45 тыс. руб., 2019 г. – 846,20 тыс. руб.)

Дебиторская задолженность по аренде имущества по состоянию на 01.01.2018 г. составляла – 2 186,11 тыс. руб., на 01.01.2019 г. 3 945,97 руб., на 01.01.2020 г. – 10 201,74 тыс. руб.

Кредиторская задолженность по арендной плате за имущество по состоянию на 01.01.2018 г. составляла 0,00 тыс. руб., на 01.01.2019 г. – 85,43 тыс. руб., на 01.01.2020 г. – 20,07 тыс. руб

За период с01.01.2018 по 01.01.2020 г.направлено 7 уведомлений по погашению задолженности по арендной плате за имущество на общую сумму 16 461,08 тыс. руб. (в т.ч. пени – 2 599,29 тыс. руб.). Оформлено 4 иска в арбитражный суд на общую сумму 7 237,22 тыс. руб. из них: один иск (пени 12,60 тыс. руб.) отказан в связи с пропуском исковой давности, два иска удовлетворены, но приостановлены (277,50 тыс. руб., 5 185,44 тыс. руб.). Рассмотрение материалов по одному иску приостановлено (1 761,68 тыс. руб.). Поступления в бюджет города по искам отсутствуют.

Крупными должниками по арендной плате за землю в городской бюджет (без учета пеней, просроченная задолженность) являются:

- АО «Иреляхнефть» четыре договора – 6 216,13 тыс. руб. (5 539,41 +744,74+226,96+5, 02). Предприятие признано банкротом. Подано заявление о включении в реестр требований кредиторов.

- ОАО «Мирныйсантехмонтаж» - 720,47 тыс. руб. иск удовлетворен на сумму 1 044,98 тыс. руб. в т.ч. пени 378,65 тыс. руб.

- ООО «Атлас» - долг 800,82 тыс. руб. Иск удовлетворен, но ИП (индивидуальный предприниматель) исключен из ЕГРЮЛ;

- ООО «Оптимус-М» долг – 627,85 тыс.руб. Иск удовлетворен, но ИП исключен из ЕГРЮЛ. Судебное производство прекращено.

- ООО «Альтор» - 2 490,80 тыс. руб. Иск удовлетворен полностью;

- ООО «Удача» - 2 490,80 тыс. руб. Исполнительное производство. Должник оплатил 38,94 тыс. руб. руб.

- Баранов-Орел Олег Викторович два договора – 1 327,31 тыс. руб. (907,20+420,11 тыс. руб.). Иски удовлетворены, возбуждено исполнительное производство.

Крупными должниками по арендной плате за имущество в городской бюджет (без учета пеней, просроченная задолженность) являются:

- ООО «Феникс» - 3 350,59 тыс. руб.

- ИП Шастин С.Ю.- 1 251,92 тыс. руб.

- ООО «Стандарткомплект-М» четыре договора – 4 599,82 руб.

В ходе выборочной проверки соответствия соблюдения норм Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации и иных нормативно-правовых актов, устанавливающих основания и порядок предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам, нарушений не выявлено.

**Выводы:**

1. Управлением имущественных отношений ведется учет муниципального имущества и земельных участков в специализированной программе «Смарт-собственность». Всего в реестре муниципальной собственности по состоянию на 14.07.2020 г. находится 3 394 объекта имущества балансовой стоимостью 5 621 422,42 тыс. руб., 327 земельных участков кадастровой стоимостью 1 341 102,99 тыс. руб. Общее количество жилого фонда составляет 1 157 объектов общей балансовой стоимостью 1 454 760,94 тыс. руб.

2. Выявлено замечаний в ходе проверки:

*-* в связи с отсутствием в Администрации МО «Город Мирный» конкретизированных нормативно-правовых актов по ведению реестров земель, имущества и хранению учетных дел по земельным участкам и имуществу при проведении проверки было затруднено своевременное предоставление информации;

- специализированная программа «Смарт-собственность» не используется в полной мере. Со слов начальника УИО, программа не доработана и очень неудобная, в следствии чего специалисты вынуждены вести учет в программе таблицы «Excel» в ручном режиме, что может привести к ошибкам и недостоверной информации. Формирование отчетов в автоматическом режиме не производится, поэтому ответы на запросы проверки занимают продолжительное время.

- наблюдается рост дебиторской задолженности по платежам за аренду муниципального имущества (01.01.2018 г.-2 036,48 тыс. руб., 01.01.20 г.- 10 172,74 тыс. руб.) и за аренду земельных участков (01.01.2018 г. – 5 074,24 тыс. руб., 01.01.20 г. – 29 308,03 тыс. руб.).

**Предложения:**

1. Автоматизировать учет реестра муниципальной собственности с целью исключения возможных ошибок при ручном учете, подготовке отчетов, подготовке к рассылке уведомлений о задолженности по платежам в бюджет города за аренду имущества и участков земли, а также учет жилого фонда.
2. Разработать нормативно-правовые акты по ведению реестров земель, имущества и хранению учетных дел по земельным участкам и имуществу.
3. Организовать учет задолженности по арендным платежам.
4. Производить инвентаризацию дебиторской и кредиторской задолженности.
5. Усилить работу по взысканию задолженности по арендной плате за муниципальное имущество, земельные участки,
6. Усилить работу по исполнению плана по неналоговым доходам в бюджет города.
7. Разработать форму годового отчета с числовыми показателями отражающими деятельность УИО в управлении муниципальной собственностью, земельными участками, жилищным фондом.

Председатель

Контрольно-счетной палаты А.С. Ульчугачев