

ИНФОРМАЦИЯ

о результатах проверки Комитета земельных отношений и лесного хозяйства Администрации города Тобольска

Основание для проверки: план работы на 2014год, утвержденный приказом председателя Контрольно-счетной палаты города Тобольска от 16.12.2013 года № 70.

Цель проверки: определение правильности начисления, полноты и своевременности поступлений в бюджет города Тобольска доходов, получаемых за предоставление в аренду земельных участков, расположенных в границах городского округа город Тобольск за 2012-2013 годы.

Объект проверки: Комитет земельных отношений и лесного хозяйства Администрации города Тобольска (далее Комитет).

Комитет является структурным подразделением Администрации города Тобольска, юридическим лицом в форме муниципального казенного учреждения. Положение о Комитете утверждено решением городской Думы от 29.04.2008г. № 61 (в редакции решения Тобольской городской Думы от 31.05.2011г. №77). Согласно Положению предметом деятельности Комитета является реализация полномочий в сфере земельных отношений и лесного хозяйства, а также отдельных государственных полномочий в данной сфере в пределах своей компетенции.

Общее количество арендаторов земельных участков, с которыми заключены договоры аренды земельных участков, количество договоров аренды земельных участков и общая сумма начисленной Комитетом арендной платы в проверяемом периоде составили:

Количество арендаторов (юридических и физических лиц) земельных участков (ед.)		Количество договоров аренды земельных участков (шт.)		Сумма начисленной арендной платы (тыс.руб.)	
2012 год	2013 год	2012 год	2013 год	2012 год	2013 год
2344	2565	2922	3070	113570,4	136 577

Проверка правильности начисления арендной платы произведена выборочным способом:

- за 2012 год по 141 договору аренды земельных участков, с размером начисленной Комитетом арендной платы 49 766,1 тыс.руб. или 43,8% от общей суммы начисленной арендной платы в 2012 году;

- за 2013 год по 171 договору аренды земельных участков, с размером начисленной Комитетом арендной платы 57 574,5 тыс.руб. или 42% от общей суммы начисленной арендной платы в 2013 году.

1. Проверкой правильности начисления доходов, получаемых в виде арендной платы за земельные участки, а также доходов от продажи права на заключение договоров аренды земельных участков, установлено:

1.1 В нарушение п.п. 3.2 Положения о порядке и сроках внесения, определения размера арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в государственной собственности Тюменской области, и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена (с учетом внесенных изменений и дополнений), утвержденного Постановлением Правительства Тюменской области от 09.07.2007г. №148-п, определение размера арендной платы по трем договорам аренды земельных участков произведено с применением удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков, несоответствующих государственной кадастровой оценке земельных участков, в результате размер арендной платы:

- по двум договорам аренды земельных участков занижен **на 5 799 907,20 руб.**, в том числе в 2012 году на 2 899 953,60 руб., в 2013 году на 2 899 953,60 руб. - по одному договору аренды завышен **на 366 200,96 руб.**, в том числе в 2012 году на 183 100,28 руб., в 2013 году на 183 100,28 руб.

1.2 В нарушение п.2.1 Главы 2 Положения об арендной плате за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности муниципального образования город Тобольск, утвержденного решением Тобольской городской Думы от 29.05.2012г. №76, определение размера арендной платы по 10 договорам аренды земельных участков произведено с применением несоответствующих коэффициентов детализации,

учитывающих специфику осуществления деятельности на земельных участках, в результате размер арендной платы занижен на **3 743 408,15 руб.**, в том числе в 2012 году на 1 767 602,66 руб., в 2013 году на 1 975 805,49 руб.

1.3 В нарушение п.3.1 Положения о порядке и сроках внесения, определения размера арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в государственной собственности Тюменской области, государственная собственность на которые не разграничена, утвержденного Постановлением Правительства Тюменской области от 09.07.2007г. №148-п (с учетом внесенных дополнений и изменений), при установлении случаев использования земельного участка по не соответствующим целям, определенным условиями договоров аренды, размер арендной платы не определен с учетом коэффициентов детализации, учитывающих фактическую специфику осуществления деятельности на земельном участке, предоставленном в аренду, в результате недопоступление в бюджет доходов от арендной платы по 3 договорам аренды земельных участков в проверяемом периоде составляет **373 996,13 руб.**, в том числе в 2012 году 91 903,52 руб., в 2013 году 282 092,61 руб.

1.4 В период проведения проверки произведены обследования земельных участков, в ходе которых установлено, что по шести договорам аренды целевое использование земельных участков не соответствует условиям, предусмотренных в заключенных договорах аренды. В результате определения размера арендной платы с применением коэффициентов детализации, учитывающих фактическую специфику осуществления деятельности на вышеуказанных земельных участках, доначислена арендная плата по 6 договорам аренды за 2013 год в сумме **289 896,09 руб.**

1.5 В нарушение п.26 Приказа Минэкономразвития России от 20.07.2007г. № 256 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» данные о рыночной стоимости права на заключение договоров аренды земельных участков (начального размера арендной платы) для проведения аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для индивидуального жилищного строительства и для жилищного строительства, определены на основании отчетов об оценке, с даты составления которых истекло более шести месяцев, всего в 19 случаях из 49, что свидетельствует о недостоверности сведений о рыночной стоимости объекта оценки и не позволяет определить полноту и правильность начисления доходов от продажи права на заключение договоров аренды земельных участков (начального размера арендной платы).

1.6 В нарушение п.п.5.2 п.5 типового договора аренды земельного участка для жилищного строительства, в том числе для индивидуального жилищного строительства, утвержденного Постановлением Главы администрации города Тобольска от 05.07.2007г. №14, в договорах аренды земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, жилищного строительства, неустойка (пени) установлена в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ на день установленного срока платежа от суммы задолженности за каждый день просрочки, при установленном в вышеуказанном Постановлении размере - 0,05% (процентное значение размера неустойки (пени), применяемое при расчетах, занижено в 1,8 раза).

Потери бюджета от недоначисленных к уплате в установленном размере сумм неустойки (пени) за несвоевременную уплату арендной платы за период с июля 2012г. по декабрь 2013г. (по результатам выборочной проверки), составили **136 959,09 руб.**

2. Проверкой полноты и своевременности поступлений в бюджет города Тобольска арендной платы за земельные участки, расположенные в границах городского округа город Тобольск, установлено:

2.1 По состоянию на 1 января 2014 года арендаторами земельных участков исполнены обязательства по уплате начисленной им арендной платы в 2012 году на 91,1 %, в 2013 году на 86,2%, задолженность арендаторов по уплате арендной платы (без пени) составляет **29 024,6 тыс.руб.** в том числе:

- 10 251,6 тыс.руб. задолженность по 279 договорам аренды земельных участков по уплате арендной платы, начисленной до 1 января 2013 года;

- 18 733 тыс.руб. задолженность по 709 договорам аренды земельных участков по уплате арендной платы, начисленной в 2013 году.

В общей сумме задолженности арендной платы **29 024,6 тыс.руб.** (без пени), 1% или 155,9 тыс.руб. составляет задолженность с размером менее 1 тыс.руб., которая числится по 50% общего количества договоров аренды;

2.2 Выборочной проверкой осуществления бюджетных полномочий главного администратора доходов по взысканию задолженности по арендной плате в сумме **28 702,9 тыс.руб.** (по договорам аренды, по которым имеется задолженность по арендной плате в размере свыше 1 тыс.руб.) установлено:

2.2.1 В нарушение п.2 ст.160.1 Бюджетного Кодекса Российской Федерации, Порядка осуществления бюджетных полномочий главными администраторами (администраторами) доходов бюджета города Тобольска, утвержденного Распоряжением Администрации города Тобольска от 15.08.2011г. № 1731, не осуществлены бюджетные полномочия по взысканию задолженности по арендной плате в сумме 9 777,1 тыс.руб., в том числе:

- 9 538,9 тыс.руб. задолженность по 288 договорам аренды, по которым сроки уплаты арендной платы истекли 15 февраля, 15 мая, 15 августа 2013г. – 4 838,2 тыс.руб., по сроку 15 ноября 2013г. – 4 700,7 тыс.руб.;

- 248 тыс.руб. задолженность 46 арендаторов по 47 договорам аренды, по которым сроки уплаты арендной платы истекли в 2010, 2011, 2012 годах.

В период проведения проверки:

- 3 арендаторами земельных участков оплачена задолженность в сумме 10,6 тыс.руб.;

- в Тобольский городской суд направлено заявление 13.03.2014г. о выдаче судебного приказа по взысканию задолженности по арендной плате по одному договору аренды в сумме 11,7 тыс.руб.;

- направлены 40 арендаторам требования об уплате задолженности по арендной плате в сумме 194,3 тыс.руб. по 41 договору аренды.

2.2.2 В общей сумме задолженности арендной платы числится задолженность в сумме **1 025,4 тыс.руб.** четырех арендаторов юридических лиц, ликвидированных вследствие банкротства, в том числе задолженность трех арендаторов **в сумме 882,7 тыс.руб.**, меры по взысканию которой своевременно не приняты.

2.2.3 Не в полной мере осуществляется работа в части взаимодействия с органами принудительного исполнения судебных актов по взысканию задолженности по арендной плате. При выборочной проверке результатов исполнительного производства по 31 арендатору, по которым приняты решения судов о взыскании задолженности, установлено, что Комитет в отношении 6 арендаторов не располагает сведениями о решениях (о возбуждении, окончании исполнительного производства) по вопросам исполнительного производства, принятых судебными приставами-исполнителями по взысканию задолженности по арендной плате.

3. Проверкой полноты, своевременности и правильности зачисления в бюджет города Тобольска арендной платы за земельные участки с лицевого счета для учета операций со средствами, поступающими во временное распоряжение денежных средств, внесенных арендаторами земельных участков в качестве задатков при проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, после проведения торгов и заключения договоров по результатам их проведения в 2012 - 2013 годах, установлено:

- в нарушение п.5.4 Положения об организации и проведении аукционов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на территории муниципального образования город Тобольск, утвержденного постановлением Главы Администрации города Тобольска от 05.07.2007г. №14 (с учетом внесенных изменений) доходы, полученные в виде задатков, перечислены в бюджет города Тобольска с нарушением установленного срока (10 дней со дня подписания протокола о результатах аукциона) всего в 43-х из 96-ти случаев их перечисления в бюджет города Тобольска. Нарушение сроков перечисления составило: в одном случае 71 день, в одном случае 32 дня, в одном случае 15 дней, в остальных случаях от 1 до 6 дней. В результате нарушения

срока перечисления, несвоевременное поступление доходов в бюджет города Тобольска составило в 2012 году 131 000 руб., в 2013 году 1 040 000 руб.

4. Проверкой соблюдения установленных оснований для признания безнадежной к взысканию в бюджет города Тобольска задолженности по арендной плате за земельные участки и соблюдения порядка списания задолженности в 2012-2013 годах, установлено:

4.1 Комиссией по списанию безнадежной к взысканию задолженности перед бюджетом города Тобольска в 2012, 2013 годах приняты решения о признании задолженности по платежам за пользование земельными участками, находящимися на территории муниципального образования город Тобольск, государственная собственность на которые не разграничена (арендной плате), и платежам, связанным с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств (пени), безнадежными к взысканию, в общей сумме **4 655 198,81 руб.**, в том числе:

- задолженность по уплате арендной платы по 13 договорам, заключенным с 11 арендаторами в сумме 3 880 941,08 руб., по уплате пени по 13 договорам, заключенным с 11 арендаторами в сумме в сумме 774 257,73 руб.:

4.2 Проверкой полноты принятия мер по взысканию задолженности до признания её безнадежной к взысканию, установлено, что меры по взысканию в судебном порядке задолженности по арендной плате в сумме 437 421,32 руб. и пени 328 675,3 руб. своевременно не приняты (обращение в судебные органы по вопросу взыскания задолженности произведено по двум договорам аренды, после истечения 3-х летнего срока исковой давности, по одному договору после ликвидации арендатора юридического лица, по одному договору после ликвидации юридического лица вследствие банкротства, по одному договору после исключения арендатора юридического лица из ЕГРЮЛ).

5. Проверкой полноты, своевременности и достоверности отражения хозяйственных операций в регистрах бюджетного учета по начислению и поступлению доходов от арендной платы за предоставление в аренду земельных участков в 2012, 2013 годах, установлено:

5.1 В нарушение Приказа Министерства Финансов Российской Федерации от 01.12.2010г. №157н «Об утверждении Единого плана счетов бухгалтерского учета для органов государственной (государственных органов), органов местного самоуправления, органов управления государственными внебюджетными фондами, государственных академий наук, государственных (муниципальных) учреждений и инструкции по его применению» в бюджетном учете не осуществляется учет начисленных и уплаченных сумм доходов от аренды земельных участков в разрезе арендаторов и договоров аренды.

5.2 В нарушение подпункта 3.2 пункта 3 Порядка осуществления бюджетных полномочий главными администраторами (администраторами) доходов бюджета города Тобольска, утвержденного распоряжением Администрации города Тобольска от 15.08.2011г. №1731, Приказа Министерства Финансов Российской Федерации от 01.12.2010г. №157н «Об утверждении Единого плана счетов бухгалтерского учета для органов государственной (государственных органов), органов местного самоуправления, органов управления государственными внебюджетными фондами, государственных академий наук, государственных (муниципальных) учреждений и Инструкции по его применению» в бюджетном учете не осуществляется учет начисленных и уплаченных сумм доходов от продажи права на заключение договоров аренды земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства в разрезе арендаторов и договоров аренды земельных участков.

5.3 В нарушение Приказа Министерства Финансов Российской Федерации от 06.12.2010г. №162н «Об утверждении плана счетов бюджетного учета и инструкции по его применению», Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 13.06.1995г. №49, для подтверждения обоснованности сумм дебиторской задолженности, числящейся на счетах бюджетного учета расчетов с арендаторами земельных участков, не проведена полная инвентаризация расчетов с арендаторами земельных участков по уплате в бюджет города Тобольска арендной платы.

В связи с наличием отклонений данных бюджетного учета от данных учета автоматизированной программной системы «Аренда земельных участков», отсутствием в

бюджетном учете возможности формирования результатов состояния расчетов на отчетные даты в разрезе арендаторов и договоров аренды земельных участков, не проведением полной инвентаризации расчетов с арендаторами земельных участков отсутствует возможность сделать вывод о достоверности бюджетного учета расчетов с плательщиками доходов от предоставления в аренду земельных участков и от продажи права на заключение договоров аренды земельных участков.

Комитетом представлены разногласия по акту проверки, которые рассмотрены, но не приняты в связи с отсутствием их законодательного обоснования.

С целью устранения выявленных нарушений и недостатков Контрольно-счетной палатой города Тобольска направлено предписание председателю Комитета, а также предложено в целях совершенствования методики определения размера арендной платы за предоставление в аренду земельных участков, провести анализ и подготовить предложения по дополнению, изменению, уточнению и актуализации нормативно-правовых актов по определению её размера.

Материалы проверки для рассмотрения, осуществления контроля за устранением выявленных нарушений и привлечения с дисциплинарной ответственности лиц, допустивших выявленные нарушения и недостатки, направлены в Администрацию города Тобольска и в Комитет финансов Администрации города Тобольска.

Администрацией города Тобольска издано распоряжение от 09.04.2014г. №366ра «Об устранении выявленных нарушений и недостатков».

Согласно представленных информации:

1. Комитетом земельных отношений и лесного хозяйства:

1.1 Проведена претензионно-исковая работа по взысканию в бюджет города Тобольска доначисленной в ходе проверки арендной платы за предоставление в аренду земельных участков, расположенных на территории города Тобольска, результаты которой отражены в таблице №1:

Таблица №1
(тыс.руб.)

Сумма доначисленной в ходе проверки арендной платы	Сумма поступившей в бюджет города Тобольска доначисленной в ходе проверки арендной платы	Сумма доначисленной арендной платы, которая передана для взыскания в Службу судебных приставов согласно решений судов	Сумма доначисленной арендной платы, исковые заявления о взыскании которой находятся на рассмотрении в судах по искам Комитета	Сумма доначисленной арендной платы, признанная к взысканию решениями судов первой инстанции и находящаяся в стадии обжалования в судах апелляционной инстанции
10 207,2	900,0	2371,7	2 492,7	4442,8

1.2 Проведена претензионно-исковая работа по взысканию в бюджет города Тобольска задолженности по арендной плате за предоставление в аренду земельных участков в сумме 9354,5 тыс.руб. из общей 9538,9 тыс.руб. задолженности, в отношении которой не были осуществлены бюджетные полномочия по её взысканию на период проведения проверки (288 договоров аренды), результаты которой отражены в таблице №2:

Таблица №2
(тыс.руб.)

Поступило в бюджет города Тобольска задолженности по арендной плате	Задолженность по арендной плате, находящаяся на рассмотрении в судах по искам Комитета о взыскании	Задолженность по арендной плате для взыскания которой направлены требования об уплате
3289,7	3438,5	2626,3

1.3 Проведена проверка правильности составления расчетов по арендной плате в отношении 2319 договоров аренды из их общего количества 2922 договора;

1.4 В целях повышения качества и эффективности мероприятий по осуществлению контроля в структуре Комитета выделен сектор претензионно-исковой работы в количестве двух специалистов;

1.5 Исключена практика проведения аукционов по продаже права аренды земельных участков в целях жилищного строительства с определением начального годового размера арендной платы на основании отчета о рыночной оценке после истечения предусмотренного действующим законодательством срока;

1.6 Не исполнено предписание в части выполнения предложений по исполнению бюджетных полномочий по взысканию в судебном порядке всей суммы задолженности по арендной плате прошлых лет, осуществлению бюджетного учета доходов от аренды земельных участков, доходов от продажи права на заключение договоров аренды земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства в разрезе арендаторов и договоров аренды, по проведению инвентаризации расчетов по арендной плате (в целях подтверждения обоснованности сумм дебиторской и кредиторской задолженности), по дополнению, изменению, уточнению и актуализации нормативно-правовых актов по определению размера арендной платы за предоставление в аренду земельных участков, по принятию мер по привлечению к дисциплинарной ответственности лиц, допустивших нарушения, выявленные в ходе проверки.

2. Администрацией города Тобольска:

2.1 Утверждены Порядок осуществления бюджетных полномочий главными администраторами доходов бюджета города Тобольска» (распоряжение от 24.06.2014г. №1277) и Положение о порядке осуществления контроля за полнотой и своевременностью перечисления арендной платы (иной платы) за пользование земельными участками (распоряжение от 11.08.2014г. №1658);

2.2 По предложению Контрольно-счетной палаты города Тобольска о привлечении к дисциплинарной ответственности лиц, допустивших выявленные нарушения и недостатки, проведена служебная проверка, по итогам проведения которой председателю Комитета указано на необходимость усиления контроля рассмотрения вопросов, по которым вынесены замечания в предписании, а также на необходимость усиления контроля за деятельностью Комитета.

Контрольно-счетной палатой города Тобольска направлены в Прокуратуру города Тобольска материалы проверки Комитета для рассмотрения выявленных нарушений и принятия мер прокурорского реагирования (письмо от 18.06.2014г.)

Предписание об устранении выявленных нарушений исполняется Комитетом земельных отношений и лесного хозяйства. Исполнение предписания находится на контроле Контрольно-счетной палаты города Тобольска до полного исполнения.