**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ КУЙТУНСКИЙ РАЙОН**

**ОТЧЕТ № 05/18**

**по результатам плановой проверки эффективности использования имущества,**

**находящегося в муниципальной собственности МО Куйтунский район**

**за 9 месяцев 2012 года.**

п.Куйтун 12.11.2012г.

Настоящий отчет подготовлен председателем Контрольно-счетной палаты муниципального образования Куйтунский район Белизовой Т.И. в соответствии с Положением о Контрольно-счетной палате, утвержденного решением Думы от 26.04.2012 года №200, на основании результатов проверки, изложенных в акте от 01.11.2012 года №25 **плановой проверки эффективности использования имущества, находящегося в муниципальной собственности МО Куйтунский район за 9 месяцев 2012 года.**

Проверка проводилась в соответствии с планом работы Контрольно-счетной палаты на 2012 год. Контрольное мероприятие проведено на основании распоряжения председателя Контрольно-счетной палаты от 11.10.2012 года №40 аудитором КСП Костюкевич А.А. и ведущим инспектором КСП МО Куйтунский район Герасименко С.В., в период с 11.10.2012 года по 01.11.2012 года.

МУ КУМИ является муниципальным учреждением, осуществляющим полномочия собственника по управлению и распоряжению муниципальным имуществом и земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, в пределах, установленных действующим законодательством РФ, Уставом МО Куйтунский район и Уставом МУ КУМИ.

**1. Общая характеристика муниципальной собственности.**

В проверяемом периоде действовало Положение о порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью Куйтунского района, утвержденное решением Думы от 14.07.2004г. № 8 (в редакции решений Дум от 15.08.2006г. № 130, от 13.02.2007г. № 167, от 17.06.2008г. № 309) требующее как отмечалось ранее в акте проверки КСП № 27 от 10.11.2011г. внесения изменений и дополнений касающихся особенностей заключения договоров аренды в соответствии с Федеральным законом 135-ФЗ «О защите конкуренции», а также изменениями в Федеральном законе 161-ФЗ «О муниципальных унитарных предприятиях» и ряда других нормативно-правовых актов РФ и Иркутской области.Следует отметить, что новоеПоложение о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования Куйтунский район, утверждено решением Думы от 25.09.2012г. № 223. Пунктом 16 Положения определено, что в целях обеспечения единого учета и своевременного оперативного отражения движения всех объектов муниципальной собственности, осуществляется ведение Реестра муниципального имущества МО Куйтунский район.

Положение о порядке ведения Реестра муниципального имущества МО Куйтунский район утверждено решением Думы МО Куйтунский район от 13.03.2007г № 183.  **Следует отметить, что Положение требует доработки, это было отмечено предыдущим актом проверки КСП от 10.11.2011г. № 27. Так, данным Положением не установлены состав и структура реестра, т.е. из каких разделов он состоит, что включается в эти разделы, не определены способы ведения реестра (на электронных, бумажных носителях), способ исключения объекта из реестра, где ведется учет сведений об исключенных объектах.**

Все учетные реестры разработаны специалистами КУМИ и ведутся в электронном виде с помощью таблиц Excel. В марте 2011г. установлено программное обеспечение «САУМИ», однако на момент проверки программа не используется. Со слов специалистов КУМИ, в настоящее время ими ведется работа по заполнению электронной базы для работы в программе «САУМИ». Внесены сведения по объектам недвижимости, на которые оформлено право собственности- по 399объектам, по объектам инженерной инфраструктуры -37, транспорт – 17, земельные участки – 299наименований.

Для обеспечения надежной основы для организации единой системы учета и повышение эффективности использования муниципальной собственности МУ КУМИ ведутся следующие реестры:

- реестр органов исполнительной власти,

- реестр органов представительной власти,

- реестр органов муниципального финансового контроля,

- реестр муниципальных предприятий, учреждений,

- реестр жилищного фонда (отдельно специализированное жилье и социальное жилье),

- реестр нежилого фонда,

- реестр движимого имущества (транспорт).

**Реестр муниципальных учреждений** по Куйтунскому району по состоянию на 01.01.2012г. содержит 57 муниципальных учреждений, в т.ч.:

30 общеобразовательных учреждений,

17 дошкольных общеобразовательных учреждений,

4 образовательных учреждения дополнительного образования,

3 учреждения культуры,

1 - МУЗ КЦРБ,

1 - МУ КУМИ.

1- УО администрации МО Куйтунский район.

**Реестр муниципальных унитарных предприятий** по состоянию на 01.01.2012г. содержит два предприятия: МУП «Типография» и МУП «Аптека».

Муниципальное имущество отражено в следующих реестрах:

1. **Реестр жилищного фонда** по МО Куйтунский район – **специализированное (служебное) жилье** по состоянию на 01.01.2012г. содержит сведения о 24 объектах служебного жилья с балансовой стоимостью 8314,2 тыс. руб.

В проверяемом периоде введены в реестр 2 приобретенные квартиры по адресу с. Алкин, ул. Комсомольская, 49; д. Новая Када, ул. Мира, 15-2.

На основании постановления администрации от 21.09.2012г. № 736-п служебная квартира, расположенная по адресу п. Куйтун, ул. Киевская, 26-1, исключена из специализированного муниципального жилого фонда в связи с переносом в реестр социального жилья.

Согласно реестру по состоянию на 01.10.2012г. числится 25 объектов ( в том числе один объект- общежитие с 16 комнатами) с балансовой стоимостью 8404,2 тыс. руб.

Следует отметить, что по указанным в реестре объектам заполнена полная информация. Указаны кадастровый и инвентарные номера, дата и номер регистрации права, общая и жилая площадь объектов, год постройки и балансовая стоимость.

2. **Реестр жилищного фонда** по МО Куйтунский район -  **социальное жилье** по состоянию на 01.01.2012г. содержит **349** единиц с балансовой стоимостью 62254,6тыс. руб.

В проверяемом периоде 2012г. зарегистрировано право собственности муниципального образования и принято на учет 7 квартир, приобретенных для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей на общую сумму 1969 тыс. руб. и одна квартира стоимостью 250 тыс. руб. включена в реестр социального жилья по постановлению администрации от 21.09.2012г. (см. выше).

В проверяемом периоде 2012года приватизировано 10 квартир общей стоимостью 1962,5 тыс. руб.

По состоянию на 01.10.2012г. в реестре числится **347** объектов на общую балансовую стоимость 62511,1тыс. руб.

Следует отметить, что **в представленном реестре по 307 объектам не заполнена информация по кадастровым и инвентарным номерам, не указаны дата и номер регистрации права, общая и жилая площадь.**

По пояснению специалиста информация по объектам отсутствует по причине отсутствия технической документации, которая во время передачи объектов в собственность МО в 1992-2003г. не была передана от предприятий, ранее являвшихся собственниками этих объектов (сельхозпредприятия, предприятия железной дороги).

На основании распоряжения председателя МУ КУМИ по Куйтунскому району от 30.12.2011г. № 44 «О передаче в безвозмездное пользование муниципальное имущество МО Куйтунский район, подлежащее передаче в собственность муниципальных образований Куйтунского района в целях разграничения имущества» социальное жилье в количестве **340** объектов передано в безвозмездное пользование муниципальным образованиям Куйтунского района на период с 01.01.2012г. по 31.12.2012г.

3. **Реестр транспортных средств** МО Куйтунский район на 01.10.2012года содержит 121 транспортную единицу с балансовой стоимостью 45719,7 тыс. руб., в т.ч.:

- на балансе Администрации МО Куйтунский район числятся 17 транспортных единиц с балансовой стоимостью 3939,1тыс. руб.

- на балансе МУ КУМИ - 3 единицы с бал. стоимостью 899,0тыс. руб.

- на балансе МУП КЦРА - 1 единица с бал. стоимостью 167,0тыс. руб.

- - // - ЦО Каразей - 8 единиц с бал. стоимостью 813,2тыс. руб.

- - // - МБУЗ КЦРБ - 40 единиц с бал. стоимостью 17661,0тыс. руб.

- - // - ЦО Альянс - 11 единиц с бал. стоимостью 5049,2тыс. руб.

- - // - ЦО Возрождение - 4 единицы с бал. стоимостью 92,8тыс. руб.

- - // - Управления образования - 37 единиц с бал. стоимостью 17098,4 тыс. руб.

В представленном реестре техническая информация по всем видам транспорта заполнена в соответствии с паспортом транспортного средства.

На начало 2012г. в реестр внесены сведения о 119 единицах транспортных средств. Сведения о 4 единицах транспорта включены в реестр в течение 2012г. (UAZ-Patriot, ГАЗ-22171 специализированный «Соболь», ГАЗ- 3102 легковой, ГАЗ- 31105-801).

В течение 2012г. 2 автомобиля (ПАЗ 3205 1993г.в. и автомобиль УАЗ 31512 1992г.в.), числящиеся на балансе МУ КУМИ, списаны по причине физического износа и непригодности к дальнейшей эксплуатации. Указанные автомобили находились в оперативном управлении в Управлении Образования.

5 транспортных единиц (КАМАЗ В 452 МТ-55112, ЗИЛ-130 В 454 МТ 38, ЗИЛ-130 В 450 МТ 38, ЗИЛ 554 Самосвал В 491 МТ 38, экскаватор ПЭА-И-1,0 76-92 РЕ), числящихся на балансе Администрации МО Куйтунский район, переданы на ответственное хранение ООО «Куйтунуглеснаб» на основании договора хранения от 31.12.2010г. № 1, заключенного между МУ КУМИ и ООО «Куйтунуглеснаб».Срок хранения транспорта установлен с 01.01.2011г. до момента востребования. Хранение транспорта осуществляется без оплаты.

Следует отметить, что в нарушение Положения о порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью Куйтунского района, утвержденного решением Думы МО Куйтунский район от 14.07.2004г. № 8 транспортные средства переданы на ответственное хранение без нормативно правового акта органа местного самоуправления.

4. **Реестр нежилого фонда** по состоянию на 01.01.2012г. содержит 464 объекта балансовой стоимостью 1014430,2 тыс. руб., а по состоянию на 01.10.2012г. содержит **463** единиц с балансовой стоимостью **1014270,7тыс. руб**.

Техническая информация об объектах нежилого фонда внесена в реестр в полном объеме.

В течение 2012года действуют 38 договоров на безвозмездное пользование муниципальным имуществом в количестве 126 единиц, в т.ч.:

- на основании распоряжения председателя МУ КУМИ по Куйтунскому району от 30.12.2011г. № 44 «О передаче в безвозмездное пользование муниципальное имущество МО Куйтунский район, подлежащее передаче в собственность муниципальных образований Куйтунского района в целях разграничения имущества» муниципальное недвижимое имущество в количестве **106** объектов передано в безвозмездное пользование муниципальным образованиям Куйтунского района на период с 01.01.2012г. по 31.12.2012г.;

- 2 помещения переданы в безвозмездное пользование Федеральному и областному МЧС (ул. К. Маркса, 57);

- 1 здание передано Службе судебных приставов;

- 1 здание передано Департаменту мировых судей;

- 15 объектов (котельные и тепловые сети, водонапорные башни) переданы индивидуальным предпринимателям;

В целях исполнения принципов управления муниципальной собственностью, определенных Положением о порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью, на основании распоряжений председателя КУМИ от 17.04.2012г. № 13, от 12.04.2012г. № 12, № 11, № 10, № 9 проведены инвентаризации муниципального имущества, находящегося на балансе МКОУ ЦО «Возрождение», МБОУ ЦО «Каразей», МБУЗ КЦРБ, МБОУ ЦО «Альянс», Управления Образования. Муниципальными учреждениями представлено 13 инвентаризационных описей. По результатам инвентаризации в МБУЗ КЦРБ выявлена недостача двух единиц транспорта: автомобиль УАЗ-3152 и трактор марки МТЗ-82, которые находятся в угоне с 1999г. МБУЗ КЦРБ 17.10.2012г. обратилась с ходатайством к мэру МО Куйтунский район с просьбой о списании с баланса названных единиц транспорта.

В заключении инвентаризационной комиссии в Управлении Образования изложено следующее: 5 объектов недвижимости находятся в разрушенном состоянии, эксплуатации не подлежат (здание тира в п. Куйтун, ул. Гвардейская, здание мастерской в с. Или, здание раздевалки в п. Тулюшка, здание склада в с. Уян, здание гаража в с. Каранцай).

На момент проведения проверки на основании ходатайства УО с баланса УО списано только здание тира в п. Куйтун (распоряжение председателя КУМИ от 27.06.2012г. № 177-р), на остальные объекты от Управления Образования ходатайства и акты на списание не поступали.

**2. Анализ поступления доходов от использования объектов муниципального имущества и средств от продажи.**

Таблица № 1,тыс. руб.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование**  **доходов** | **2010 год** | | **2011год** | | **2012год** | | | |
| **План** | **Факт** | **План** | **Факт** | **План на год** | **План на 9 месяцев** | **Факт 9 месяцев** | **% исполнения к году** |
| **Арендная плата и поступления от продажи права на заключение договоров аренды земельных участков** | **1450** | **1971,7** | **2293** | **2356** | **2200** | **1774** | **2139,6** | **97,3** |
| **Поступления от использования имущества (аренда помещений и транспорта)** | **1632** | **1679,2** | **1634** | **1772,6** | **1599** | **1200** | **1412,9** | **88,4** |
| **Доходы от оказания платных услуг** | **678** | **743,5** | **790** | **934,2** | **670** | **486** | **749,8** | **111,9** |
| **Доходы от реализации имущества (в части реализации основных средств)** | **435,5** | **435,5** | **-** | **-** | **100** | **100** | **0** | **0** |
| **Доходы от реализации имущества (в части реализации материал. запасов)** | **-** | **-** | **53** | **53** | **0** | **0** | **91,2** | **0** |
| **Поступления от продажи земельных участков** | **100** | **286** | **220** | **250,7** | **60** | **38** | **62,2** | **103,3** |
| **Платежи, взимаемые организациями за выполнение опр. функций (справки)** | **7** | **5,6** | **6** | **6,3** | **7** | **4** | **8,8** | **128,6** |
| **5% доходы от перечисления части прибыли по МУП** | **13** | **13** | **7** | **6,6** | **7** | **7** | **0** | **0** |
| **ИТОГО** | **4315,5** | **5134,5** | **5003** | **5379,4** | **4643** | **3609** | **4464,5** | **96,2** |

Как видно из таблицы, бюджетные задания по поступлению доходов в районный бюджет от использования муниципального имущества **за 9 месяцев 2012 года** выполнены в размере **4464,5** тыс. руб., или на **123,7 %** (4464,5:3609) и на **96,2 %** **к плану года**.

Так, **доходы от использования имущества** (аренда помещений и транспорта) за 9 месяцев 2012 года поступили в сумме 1412,9 тыс. руб., выполнение составило 117,8 % и 88,4% к плану года. Следует отметить, что по состоянию на 01.01.2012г. недоимка составляла 30,9 тыс. руб., по состоянию на 01.10.2012г. имеется и недоимка в сумме 13 тыс. руб. и переплата 20,6 тыс. руб. Несмотря на то, что условиями договора не оговорено начисление пени, руководствуясь ст. 332 ГКРФ, Указаниями ЦБ РФ о процентных ставках рефинансирования, следует начислить пени за нарушение сроков оплаты за 9 месяцев 2012г. в сумме 1653 руб.

**Арендная плата за земельные участки** поступила в районный бюджет в сумме 2139,6 тыс. руб., или 120,6 % к 9-ти месячным назначениям и 97,3% к плану года. По сравнению с тем же периодом 2011 года увеличение поступлений составило 342 тыс. руб. При анализе представленной информации о поступлении доходов от арендной платы за земельные участки установлено, что начисление арендной платы по договорам аренды за 9 месяцев 2012г. в районный бюджет составляет 1944,2 тыс. руб. Кроме использования земельных участков по договорам аренды, 156180 кв.м. земли используется без заключения договоров. За фактическое использование земельных участков оплачено в проверяемом периоде 2012г. в районный бюджет 396 тыс. руб.

По состоянию на 01.10.2012 года недоимка в районный бюджет составила 367,1 тыс. руб. (на 01.01.2012г. имелась недоимка по платежам за аренду земли в размере 167,8 тыс. руб.).

Наибольший размер консолидированной недоимки по Куйтунскому городскому поселению – 220,1 тыс. руб., в том числе задолженность Мурашовой А. Е. (участок под строительство АЗС) - 38 тыс. руб., (за 2010 - 2011гг.), ООО «Сарма» - 52,7 тыс. руб. (за 3 кв-л 2012г.). По Карымскому сельскому поселению размер недоимки составляет 201,3тыс. руб., в том числе за ООО «Лессиб» - 175,1 тыс. руб. (за 1,2 кв. 2012г.).

Проверкой установлено, что в целях снижения недоимки имеет место неначисление специалистами арендной платы. Так, по трем договорам с ООО «Лессиб» не начислено арендной платы за пользование земельными участками общей площадью 209590 кв.м. за 2,3 квартал 2012г. в консолидированный бюджет в **размере 114,3 тыс. руб.**

Имеет место длительный срок ( до 20- 33 месяцев) неуплаты арендной платы арендаторами. Например, задолженность по уплате арендной палаты Мурашовой Е.А. составила 33 месяца в сумме 38 тыс.руб., Антипенко В.Н - 23 месяца в сумме 28,1 тыс.руб., Ермоленко О.В – 21 месяц в сумме 10,6 тыс.руб. и др.

КУМИ в адрес арендаторов, нарушивших условия договоров в части внесения арендной платы, уведомления с требованием погашения задолженности не направлял, претензионно-исковая работы по взысканию задолженности по арендной плате за пользование земельными участками не проводится. Однако, увеличение недоимки по арендной плате по сравнению с наличием на 01.01.2011г. произошло в 2,2 раза.

В сентябре 2012г. специалистом КУМИ вручены главам поселений уведомления о наличии недоимки по арендной плате за землю физических лиц.

**Доходы от компенсации затрат**  поступили в размере 749,8тыс. руб., или 154,3 % к плану 9 месяцев и 111,9 % к плану года. По сравнению с тем же периодом прошлого года рост поступлений составил 109 тыс. руб. – за счет увеличения тарифов за электроэнергию и уплаты недоимки за 2011 год. Недоимка на 01.10.2012 года составила 15,5 тыс. руб. **в результате чего, следовало предъявить пени в сумме** **1273 руб**.

**Плата за найм жилого помещения**, находящегося в муниципальной собственности МО Куйтунский район, установлена постановлением администрации от 27.02.2009г. № 134. Доходы от найма специализированного жилья (квартплата) установлены от 1,08 руб. до 1,98 руб. за 1 кв. м. жилья и не пересматривались более трех лет. Одновременно при этом за 9 месяцев 2012 года имеют место следующие факты:

1) по состоянию на 01.01.2012 года недоимка составила 20,6 тыс.руб.

2) списание (аннулирование) недоимки в связи с увольнением и отъездом квартиросъемщика – Васильев В.В. (1741,82 руб.), Казиначиков А.С. (3265,92 руб.), Сергеенко Н.В. (1819,58 руб.) и т.д., всего на сумму 8932 руб.;

3) отсутствует начисление квартплаты за 9 месяцев 2012г. до фактической оплаты квартиросъемщиком на сумму 11687 руб., т.е. уменьшается (занижается) недоимка;

4) ведется не достаточно активно работа по взысканию (погашению) недоимки в течение длительного времени - Екименко А.В. (недоимка 3680,64 руб., что составляет 36 месяцев), Батурина В.П. (недоимка 1178,06 руб., что составляет 36 месяцев), Ткачева Л.Н. (недоимка 1007,53 руб., что составляет 12 месяцев), Старикова О.Н (недоимка 1021,36 руб., что составляет 12 месяцев). В период проведения настоящей проверки, Ткачевой Л. Н. была оплачена задолженность по найму жилого помещения в сумме 1007,53руб.

**Доходы от продажи материальных и нематериальных активов** планировалось получить в 2012 году в сумме 100 тыс.руб. от реализации основных средств и 60 тыс.руб. от продажи земельных участков. Фактически поступили доходы в размере 153тыс. руб., или 110,9 % к 9 месячному плану и 95,6 % к плану года, в том числе поступило:

- 91 тыс. руб. от реализации материалов при списании здания детского сада в с. Чеботариха.

- 62 тыс. руб. от продажи земельных участков.

**Доходы от поступления части прибыли** **по МУП** в бюджет в проверяемом периоде 2012г. не поступали. Согласно представленной бухгалтерской отчетности МУП «Типография» за 2011г. и первое полугодие 2012г. предприятием получены убытки в размере 46 тыс. руб. и 21 тыс. руб. соответственно. Согласно бухгалтерским данным МУП «КЦРА» также за отчетный период 2011г. в результате своей деятельности получила убыток в размере 257 тыс. руб.

**Платежи, взимаемые организациями муниципальных районов за выполнение определенных функций** поступили в размере 8,8 тыс. руб., или 225 % и 128,6% к плану года. Количество заявителей на приватизацию имущества по состоянию на 01.10.2012г. составило 14. Стоимость услуги составляет 626 руб.

Следует отметить, что **плановые** **назначения на 2012г**., утвержденные решением Думы в первоначальной редакции **изначально являлись заниженными**. **Увеличение плана по доходам производится по факту поступления**, т.е. у администратора доходов (КУМИ) работа по планированию доходов ведется не на должном уровне. Решением Думы от 25 сентября 2012г. № 221 увеличен план поступления доходов от использования имущества на 510 тыс. руб. На ноябрьском заседании Думы дополнительно планируется увеличить доходы от использования муниципального имущества и оказания платных услуг в размере 1189 тыс.руб.

**3. Выполнение прогнозного плана приватизации в 2011г.**

Решением Думы МО Куйтунский район от 23.12.11г. № 176 « О бюджете муниципального образования Куйтунский район на 2012год» утверждены доходы от продажи материальных и нематериальных активов **только доходы от продажи земельных участков в сумме 50 тыс. руб.**

Прогнозный план (программа) приватизации муниципального имущества муниципального образования Куйтунский район на 2012 год на дату принятия бюджета в первоначальной редакции отсутствует.

В нарушение сроков, установленных п.4.4. Положения о приватизации муниципального имущества, прогнозный план приватизации муниципального имущества на 2012г. утвержден решением Думы **от 28.02.2012г. № 193,** с опозданием на четыре месяца. В прогнозный план включен один объект – КАМАЗ, с предполагаемой продажной стоимостью 164 тыс. руб. Предполагаемые сроки продажи -1,2 квартал 2012г. Однако, ни в планируемые сроки, ни на момент проведения настоящей проверки транспортное средство не продано. Объявленные торги 17 января 2012г., 14 мая 2012г. признаны несостоявшимися по причине отсутствия заявок. 10 сентября 2012г. по существующему физическому состоянию транспортного средства ИП В. Н. Древецкий проведена оценка рыночной стоимости для последующей купли-продажи посредством торгов. Согласно выписке из отчета по оценке рыночной стоимости, стоимость КАМАЗа составила 99 тыс. руб. По изменению сроков приватизации, а также предполагаемой цены продажи транспортного средства в прогнозный план изменения не вносились.

19.09.2012г. на сайте torgi.gov.ru вновь было опубликовано извещение о проведении торгов № 190912/0297926/01 по продаже транспортного средства КАМАЗ 55112, 1996г. выпуска. Начальная цена продажи – 99000руб. Дата начала подачи заявок 28.09.2012г., дата окончания подачи заявок 23.10.2012г. С момента опубликования извещения конкурсные заявки в адрес МУ КУМИ не поступили.

Необходимо отметить, что в решениях Думы от 28.02.2012 года, от 03.04.2012 года, от 26.04.2012 года, от 30.05.2012 года в доходной части бюджета не нашли отражения поступления доходов, планируемых прогнозным планом приватизации в сумме 164 тыс. руб. И только решением Думы от 29.06.2012г. № 218 доходы от реализации имущества, находящегося в собственности муниципального района, в части реализации основных средств **утверждены в доходной части бюджета только в сумме 100 тыс. руб. Вышеуказанный факт свидетельствует о нарушении** принципа полноты отражения доходов бюджета, установленные **ст.32 БК РФ,** согласно которой все доходы в обязательном порядке и в полном объеме отражаются в соответствующем бюджете.

**4. Порядок заключения договоров аренды и начисления арендной платы за сдачу в аренду движимого и недвижимого имущества.**

**4.1. Аренда недвижимого имущества**.

Заключение договороваренды недвижимого имущества осуществляется в соответствии с Приказом ФАС от 10.02.2010г № 67, Федеральным законом от 26.07.2006г № 135-ФЗ и Постановлением мэра от28.04.2005г № 279 на основании проведения торгов в форме аукционов.

По состоянию на 01.10.2012г. заключено 40 договоров аренды нежилых помещений общей площадью 1358 кв. м. и 1 договор аренды автотранспорта.

За проверяемый период заключено всего 9 договоров аренды, из них 6 договоров в результате проведенных двух открытых аукционов в соответствии с Приказом ФАС № 67 и 3 договора в соответствии с пунктами 3, 7, 14 части 1 статьи 17.1 Федерального закона 135-ФЗ.

В ходе проверки проведенных торгов на право заключения договоров аренды помещений выявлено следующее:

1) в нарушении подпункта 3 пункта 105 Правил, утвержденных Приказом ФАС № 67, в извещении о проведении открытого аукциона № 030412/0297926/01 (лот № 1, 2, 3, 4, 5) и № 200612/0297926/01 в строке «целевое назначение» указано «*право на заключение договора аренды муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования Куйтунский район*»;

2) в соответствии с подпунктом 14 пункта 114 Правил, утвержденных Приказом ФАС № 67, указано, что срок, в течение которого должен быть подписан проект договора, составляет не менее десяти дней со дня размещения на официальном сайте торгов протокола аукциона либо протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе. Однако пунктом 11 документации об открытом аукционе № 200612/0297926/01 предусмотрено «*Договор аренды на объект по ЛОТу № 1 подписывается победителем аукциона в течение 5 рабочих дней со дня подписания протокола аукциона*».

Расчет арендной платы производился на основании Решений Думы № 168, № 268 и Решения Думы № 353.

Следует отметить, что **методика расчета арендной платы за пользование движимым и недвижимым имуществом МО Куйтунский район не пересматривалась с 1.01.2009 года, т.е. в течение почти 4-х лет.**

**4.2. Порядок заключения договоров аренды транспортных средств.**

Арендная плата за пользование движимым имуществом утверждена решением Думы МО Куйтунский район от 13.02.2007 года № 168 «Об утверждении методики расчета арендной платы за пользование движимым и недвижимым имуществом МО Куйтунский район». Согласно решению Думы *«Арендная плата за аренду автотранспортных средств, используемых для нужд муниципальных учреждений, устанавливается не менее транспортного налога. Арендная плата за аренду легкового и грузового (грузоподъемность менее 1,5 т) транспорта: с износом до 80% устанавливается 650 руб. в месяц, с износом 81% и более – 500 руб. в месяц».*

На 2012 год заключен договор аренды автотранспорта от 23.03.11г. № 4А с ИП Герман Ю.З. на три единицы автотранспорта, в т.ч.: ПАЗ 32050Р и 2 автомобиля ПАЗ 3205. Договор заключен на срок с 23.03.11г. по 22.03.16г. **В договоре установлена арендная плата в размере 260 рублей в месяц за единицу автотранспорта.**

Начисление арендной платы за 9 месяцев 2012 года составило 7,02 тыс. руб. (транспортный налог за 2011 год по трем автобусам составляет 7,0 тыс.руб.).

Поступило арендной платы за 9 месяцев 2012 года 9,36 тыс. руб., задолженность за арендатором по состоянию на 1 октября 2012 года отсутствует.

1. **Порядок заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.**

Основной правовой базой в сфере земельных правоотношений на территории Российской Федерации в настоящее время являются Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, Федеральный Закон от 25.10.2001г. № 137- ФЗ «О введение в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137- ФЗ).

В соответствии с п.2 ст. 26 Земельного кодекса РФ договоры аренды земельного участка, заключенные на срок менее, чем один год, не подлежат государственной регистрации. Максимальный срок аренды земельных участков для собственников объектов недвижимости, находящихся на таких участках, составляет 49 лет.

Гражданам и юридическим лицам предоставление земельных участков в аренду, собственность, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование осуществляется на основании постановления администрации МО Куйтунский район.

Предоставление земельных участков в аренду осуществляется по договору аренды, согласно которому взимается арендная плата.

П. 5 Положения о порядке распоряжения земельными участками установлен двухнедельный срок заключения договоров аренды после принятия постановления администрации о предоставлении земельного участка. При проверке установлено, что из 23 договоров, заключенных на срок более года за период с января 2012г. по апрель 2012г., 12 пакетов документов не содержат самих договоров с подписями арендодателя и арендатора и отметкой о государственной регистрации прав недвижимости. По пояснению специалиста, договора были отданы арендаторам для государственной регистрации, но не возвращены в КУМИ. Аналогичное замечание отмечено в акте от 10.11.2011г. № 27. При повторной выборочной проверке долгосрочных договоров аренды, заключенных в 2011г., установлено, что в некоторых пакетах документов по прежнему отсутствуют договора по причине того, что их не вернули арендаторы после регистрации.

П. 7.1. Положения о порядке распоряжения земельными участками установлено, что порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливаются органами государственной власти субъектов РФ. Названный порядок утвержден постановлением администрации Иркутской области от 31.07.2008г. № 213-па.

Постановлением Правительства Иркутской области от 18.02.2009 года № 31-пп « О внесении изменений в Положение о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» арендная плата в год за использование земельного участка установлена в размере налоговой ставки земельного налога за соответствующий земельный участок.

Расчет арендной платы за земельный участок производится по формуле: Ап= S х А х Пк х Кинф., где Ап – арендная плата за землю, в руб.,

S – площадь земельного участка, кв. м.,

А – размеры кадастровой стоимости земель (за 1 кв.м.), установленные постановлениями Правительства Иркутской области от 8.11.2010г. № 277-пп «Результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов на территории Иркутской области», от 3.02.2009 г. № 15-пп «Результаты государственной кадастровой оценки земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики на территории Иркутской области», от 31.07. 2007 г. N 150-па «Результаты государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, за исключением земель, используемых для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства на территории Иркутской области»,

Пк – процент кадастровой стоимости, установленный постановлением правительства Иркутской области от 18.02.2009г. № 31-пп.

Кинф. – коэффициент инфляции, применяемый в соответствии с постановлением правительства Иркутской области от 27.01.2010г. № 5-пп.

При проверке порядка заключения договоров аренды и начисления арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности, установлено:

Аренда земельных участков предоставляется организациям, индивидуальным предпринимателям и физическим лицам на основании Постановления Главы Администрации МО Куйтунский район с указанием адреса земельного участка, кадастрового номера, площадь земельного участка, срок аренды.

К договорам аренды земельных участков прилагаются копии документов в соответствии с требованием Положения о порядке распоряжения земельными участками.

Приложением к каждому договору является расчет арендной платы. При расчете арендной платы использовались размеры кадастровой стоимости, установленные постановлениями № 277-пп, №15-пп и № 150-па, в зависимости от вида арендуемых земель (земли населенных пунктов, земли промышленности, земли сельхозназначения). Однако, в приложении к договорам специалистом КУМИ делается ссылка только на постановление № 277–пп «Результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов».

Пунктом 9 Постановления администрации Иркутской области № 213-па определено, что арендная плата за использование земельного участка ежегодно изменяется в одностороннем порядке по требованию арендодателя на уровень инфляции, установленный федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, по состоянию на 1 января очередного года, начиная с года, следующего за годом, в котором принято решение о предоставлении земельного участка в аренду.

Федеральным законом от 30.11.2011г. № 371-ФЗ «О федеральном бюджете на 2012г. и на плановый период 2013 и 2014 годов» утвержден предельный уровень инфляции на 2012год в размере 6%.

При проверке установлено, что арендная плата индексируется на 6% только в договорах аренды на земельные участки из земель населенных пунктов и земли промышленности, а на расчет аренды на земли сельхоз.назначения индексация не применяется. В нарушение п.9 Постановления №213 за три квартала 2012г. начисление арендной платы по договорам аренды за земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения произведено без учета индексации. В связи с этим потери консолидированного бюджета составили 27,9 тыс. руб. (465,7х 6%), соответственно районного бюджета – 14 тыс. руб. (27,9х50%).

При расчете арендной платы по трем договорам, заключенным во втором квартале с ООО «Наратайская лесная компания», коэффициент инфляции не применялся. Размер арендной платы за 2012г. установлен по всем договорам в общей сумме 24,8 тыс. При расчете арендной платы с учетом коэффициента инфляции размер арендной платы составил бы 26,3тыс. руб. (24,8х1,06), т.е. по указанным договорам недоначислено в бюджет арендной платы в размере 1,5 тыс. руб.

По данным реестра арендаторов за 9 месяцев 2012г. заключено 97 договоров аренды земельных участков площадью 1892га (за 9 мес. 2011г – 116 договоров площадью 4085га), всего действует 424 договора (в 2011г. действовало 464договора). Общая площадь арендуемых земельных участков в 2011 году составляла 19005га, в 2012г. увеличилась на 815га и составила 19820га. Земельные участки в 2012г. предоставлялись без проведения конкурсных процедур. Из общего количества договоров аренды 53 договора заключены на срок от 1года до 10лет, 29 договоров на срок 11месяцев, 10 договоров на срок 49л., 6 договоров на срок от 15 до 45 лет.

1. **Порядок заключения договоров купли-продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.**

Цена земельных участков в 2012 году определялась в соответствии:

1. Со ст. 2 Федерального Закона от 25.10.2001г. № 137-ФЗ (с изменениями 2003-2011гг.) «О введение в действие Земельного Кодекса Российской Федерации».
2. С налоговыми ставками в размере 0,3% в отношении земель сельхоз. назначений, жилищного фонда и ЛПХ и 1,5% в отношении прочих земельных участков, установленными ст. 394 Налогового Кодекса.

Расчет оплаты за земельный участок является приложением к договору купли-продажи участка. Расчет производится по формуле: Q=SхПхКхК1, где Q- сумма купли-продажи земли;

S - площадь земельного участка;

К - налоговая ставка согласно ст. 394 Налогового Кодекса;

К1- размер ставки земельного налога, согласно ст.2 137-ФЗ,

П – кадастровая стоимость земли, установленная постановлениями правительства Иркутской области.

Новый порядок расчета стоимости земельного участка, установлен постановлением правительства Иркутской области от 05.09.2012г. № 482-пп «Об утверждении положения о порядке определения цены земельных участков, которые находятся в государственной собственности Иркутской области или государственная собственность на которые не разграничена, их оплаты при продаже собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках» (далее- постановление № 482), который вступил в действие через десять календарных дней после его официального опубликования и распространяется на правоотношения, возникшие с 1 июля 2012 года. Специалистами КУМИ при заключении договоров купли-продажи земельных участков новый порядок стал применяться только с 26.09.2012г.

За период с 1 июля 2012 года по 25 сентября 2012 года заключено 16 договоров, оплата по которым рассчитана по методике действующей до 1 июля.

Постановлением Правительства Иркутской области от 05.09.2012г. № 482-пп закреплено, что продажа земельных участков осуществляется по цене в размере 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка гражданам, являющимся собственниками расположенных на земельных участках индивидуальных жилых домов, гаражей. Продажа земельных участков осуществляется по цене в размере 7,5% от кадастровой стоимости земельного участка лицам, являющимся собственниками зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках.

Расчет стоимости земельного участка производится по формуле: Q=SхПхК, где Q- сумма купли-продажи земли;

S - площадь земельного участка;

К- размер ставки земельного налога, согласно постановления №482-пп;

П – кадастровая стоимость земли, установленная постановлениями правительства и администрации Иркутской области №277-пп, №15-пп, №150-па.

Нарушений при установлении цены земельного участка не установлено.

Согласно реестру договоров за 9 месяцев 2012г. заключено 72 договора на продажу земельных участков на общую сумму 130,1 тыс. руб., поступило в доходную часть консолидированного бюджета 124,4 тыс. руб., ( в район 50% – 62,2 т.р.) в собственность передано 10,9 га земли. За аналогичный период прошлого года заключено 75 договоров продажи земельных участков общей стоимостью 186,8 тыс. руб., доходы поступили в сумме 117 тыс. руб. ( в район - 58,5 т.р.), приватизировано 23,4га земли. В 2012г. основная часть договоров в количестве 53 дог., или 74% заключены с физическими лицами для размещения объектов жилой застройки, 15 договоров – для размещения объектов торговли.

При продаже участков под объектами жилой застройки стоимость 1 кв. м. в р.п. Куйтун до принятия постановления № 482 составляла 0,63 руб., после принятия – 1,03руб.; под иными объектами в различных населенных пунктах в зависимости от кадастровой стоимости земли стоимость 1 кв.м. составляла от 0,04руб. до 33,24руб. (цена участка, установленная договором / на площадь приобретаемого земельного участка), после принятия постановления № 482 стоимость 1 кв. м. в среднем увеличилась на 60%.

При проверке порядка заключения договоров продажи земельных участков установлено следующее.

Из представленных на проверку 72 пакетов документов на куплю-продажу земельных участков, 13 не содержат договоров, заключенных в сентябре, августе 2012г. По устному пояснению специалиста, договора находятся на регистрации в федеральной службе. Согласно п.3 ст.13 ФЗ-122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997г. государственная регистрация прав проводится не позднее чем в месячный срок со дня приема заявления и документов, необходимых для государственной регистрации, если иные сроки не установлены федеральным законом.

Следует отметить, что условиями п.2.2 всех договоров купли-продажи земельного участка предусмотрено, что покупатель оплачивает цену участка в течение 7 календарных дней с момента заключения договора. Однако, в нарушение указанного пункта, на момент проверки не оплачено 10 договоров на сумму 45,2 тыс.руб., заключенных в сентябре 2012г.

В проверяемом периоде 2012г. заключены два договора:

- договор от 13.04.2012г. № 17-2012 на выполнение комплекса кадастровых работ в отношении земельного участка, расположенного по адресу р.п. Куйтун, ул. 8 Марта, № 1 стоимостью 45 тыс. руб. Акт выполненных работ подписан 27.04.2012г. оплата произведена в полном объеме 11.05.2012г.

- договор от 03.04.2012г. № 01-12 на изготовление межевых планов и кадастровых выписок форм КВ1 и КВ2 на 10 участков, согласно приложению к договору. Стоимость договора 80 тыс. руб. Срок выполнения работ установлен 01.07.2012г. Дополнительным соглашением от 30.06.2012г. срок выполнения работ продлен до 01.10.2012г. По данному договору произведена предоплата в размере 30% - 24 тыс. руб. 12.04.2012г. На момент проведения проверки акт приема выполненных работ не подписан. Межевые планы и кадастровые выписки изготовлены на 9 объектов из 10.

**Выводы:**

1. Положение о порядке ведения реестра муниципального имущества требует доработки. Действующим положением не установлены состав и структура реестра, т.е. из каких разделов он состоит, что включается в эти разделы, не определены способы ведения реестра (на электронных, бумажных носителях), способ исключения объекта из реестра, где ведется учет сведений об исключенных объектах, не утверждены формы учета объектов реестра.

2. В реестре жилищного фонда (социальное жилье) по 307 объектам не заполнена информация по кадастровым и инвентарным номерам, не указаны дата и номер регистрации права, общая и жилая площадь.

3. На момент проверки не используется в текущей работе установленное программное обеспечение «САУМИ», специалистами КУМИ производится заполнение электронной базы программы.

4. В нарушение сроков, установленных п.4.4. Положения о приватизации муниципального имущества, прогнозный план приватизации муниципального имущества на 2012г. утвержден решением Думы от 28.02.2012г. № 193, с опозданием на четыре месяца. В прогнозный план включен один объект – КАМАЗ, с предполагаемой продажной стоимостью 164 тыс. руб.

В решениях Думы от 28.02.2012 года, от 03.04.2012 года, от 26.04.2012 года, от 30.05.2012 года в доходной части бюджета не нашли отражения поступления доходов, планируемых прогнозным планом приватизации в сумме 164 тыс. руб. И только решением Думы от 29.06.2012г. № 218 доходы от реализации имущества, находящегося в собственности муниципального района, в части реализации основных средств **утверждены в доходной части бюджета в сумме 100 тыс. руб. Вышеуказанный факт свидетельствует о нарушении** принципа полноты отражения доходов бюджета, установленные **ст. 32 БК РФ,** согласно которой все доходы в обязательном порядке и в полном объеме отражаются в соответствующем бюджете.

5. Торги на право заключения договоров аренды помещений проведены с нарушением подпункта 3 пункта 105, подпункта 14 пункта 114 Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды муниципального имущества, утвержденных Приказом ФАС № 67.

6. В течение 4-х лет не пересматривалась методика расчета арендной платы за пользование движимым и недвижимым имуществом МО Куйтунский район.

7. Допускается значительная задолженность по платежам в бюджет от использования муниципального имущества и земельных участков.

Недоимка на 01.10.2012г. в районный бюджет составила 395,5тыс.руб., в том числе:

- по арендной плате за использование земельных участков 367 тыс. руб.

- по арендной плате за аренду имущества составила 13 тыс. руб.

- по возмещению эксплуатационных расходов по содержанию помещений- 15,5тыс.руб.

Принимаемые меры со стороны КУМИ по погашению недоимки недостаточны. В адрес арендаторов, нарушивших условия договоров в части внесения арендной платы, уведомления с требованием погашения задолженности не направляются, претензионно-исковая работы по взысканию задолженности по арендной плате не проводится.

8. В целях снижения недоимки не начислена арендная платы за пользование земельными участками общей площадью 209590 кв.м. за 2,3 квартал 2012г. в консолидированный бюджет размере 114,3 тыс. руб., в т.ч. в районный – 57,2тыс. руб. (114,3х50%).

9. Не на должном уровне ведется работа по администрированию доходов от найма специализированного жилого фонда. Так, по состоянию на 01.01.2012 года задолженность за найм специализированного жилья составила 20,6 тыс.руб. Отсутствует начисление за найм жилья за проверяемый период (до фактической оплаты квартиросъемщиком) на сумму 11,7 тыс. руб., т.е. уменьшается (занижается) недоимка. Не ведется работа по взысканию (погашению) недоимки в течение длительного времени: от 12 до 36 месяцев.

10. В нарушение п.9 Постановления администрации Иркутской области № 213-па изменение арендной платы земельных участков путем применения индекса инфляции производится не во всех договорах.

11. Потеря районного бюджета за 9 месяцев 2012г. составила **25,8тыс.руб**., в т. числе:

- непредъявление и неуплата пени 2,9 тыс. руб.

- списание (аннулирование) недоимки в связи с увольнением и отъездом квартиросъемщика всего на сумму 8,9 тыс. руб.

- неприменение индекса инфляции по договорам аренды за земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения в размере 6% на сумму 14 тыс.руб.

12. Несмотря на неоднократные замечания и рекомендации Контрольно-счетной палаты, плановые назначения по доходам систематически занижаются. Увеличение плана по доходам производится по факту поступления, т.е. у администратора доходов (КУМИ) работа по планированию доходов ведется не на должном уровне.

На основании изложенного Контрольно-счетная палата рекомендует:

1. Финансовому Управлению Администрации:

- своевременно и в полном объеме предусматривать в бюджете района бюджетные назначения по доходам от приватизации муниципального имущества.

**2. МУ Комитету по управлению муниципальным имуществом:**

- проанализировать материалы настоящего отчета и принять действенные меры по устранению отмеченных в нем нарушений и недостатков.

- проинформировать Контрольно-счетную палату о принятых мерах по материалам настоящей проверки до 10 января 2013 года.

Председатель КСП Т.И.Белизова