**ОТЧЕТ**

по результатам проведения контрольного мероприятия «Проверка законности и эффективности распоряжения земельными участками органом местного самоуправления муниципального района «Курчатовский район» Курской области за период 2021 и 2022 годы»

**Основание** **для проведения контрольного мероприятия**: пункт 1.2. плана работы Контрольно-ревизионной комиссии Курчатовского района Курской области на 2023 год.

**Предмет** **контрольного мероприятия**: муниципальные правовые акты, бюджетная отчетность муниципального района «Курчатовский район» Курской области за 2021 и 2022 годы, первичные документы, подтверждающие совершение операций по распоряжению земельными участками и поступлению денежных средств в бюджет муниципального района от указанных операций.

**Объекты** **контрольного мероприятия**: Администрация Курчатовского района Курской области.

**Цели контрольного мероприятия**:

**Цель 1** – Анализ нормативно-правовой базы, регулирующей вопросы реализации прав и полномочий муниципального образования в сфере управления, распоряжения и учета земельного фонда.

**Вопросы:**

1. Анализ принятой нормативной базы на уровне муниципального образования, регламентирующей вопросы в сфере управления, распоряжения и учета земельного фонда.

**Цель 2** - Анализ поступлений доходов в местный бюджет от использования земельных участков, а также доходов от продажи земельных участков.

**Вопросы**:

1. Анализ доходов, поступивших в бюджет муниципального района «Курчатовский район» Курской области в виде арендной платы за земельные участки.
2. Анализ доходов, поступивших в бюджет муниципального района «Курчатовский район» Курской области от продажи земельных участков.

**Цель 3 –** Проверка распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности и земельных участков, собственность на которые не разграничена.

**Вопросы:**

1. Проверка соблюдения порядка предоставления земельных участков в аренду.

1.1. Проверка соблюдения условий заключенных договоров аренды.

1.2. Анализ мер, направленных на взыскание дебиторской задолженности, образовавшейся по договорам аренды земельных участков.

2. Проверка соблюдения законодательства при продаже земельных участков.

2.1. Проверка соблюдения условий заключенных договоров купли-продажи земельных участков.

2.2. Анализ мер, направленных на взыскание дебиторской задолженности, образовавшейся по договорам купли-продажи земельных участков.

3. Учет земельных участков и отражение в учете операций, связанных с распоряжением земельными участками.

4. Реализация полномочий по проведению муниципального земельного контроля.

 **Проверяемый период деятельности**: 2021-2022 годы.

**Сроки начала и окончания** проведения контрольного мероприятия на объекте:

с 27.03.2023г. по 18.04.2023г.

**Состав ответственных исполнителей**: председатель Контрольно-ревизионной комиссии Курчатовского района Курской области Козина Е.В.

***Общие сведения***

На основании Федерального закона от 06.10.2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и в соответствии с Законом Курской области от 21.10.2004г. №48 «О муниципальных образованиях Курской области» муниципальное образование Курчатовский район наделен статусом муниципального района.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 06.10.2003 г. №131-ФЗ владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального района, является предметом ведения органов местного самоуправления.

На основании постановления Главы Курчатовского района Курской области от 16.02.2007г. №145 в муниципальном районе «Курчатовский район» Курской области (далее – Курчатовский район) полномочия в области формирования, управления и распоряжения муниципальным имуществом возложены на правовое управление Администрации Курчатовского района Курской области (далее – правовое управление).

Основными функциями правового управления в области управления и распоряжения муниципальным имуществом являются:

1. Обеспечение эффективного и рационального использования муниципального имущества Курчатовского района.
2. Организация и координация работы по земельным правоотношениям.
3. Обеспечение эффективного и рационального использования муниципального имущества Курчатовского района.
4. Оформление закрепления муниципального имущества в хозяйственное ведение, оперативное управление, доверительное управление, на ином праве пользования.
5. Ведение реестра учреждений (предприятий) и имущества, находящегося в муниципальной собственности Курчатовского района.
6. Организация инвентаризации и оценки муниципального имущества.
7. Разработка проектов районной программы приватизации муниципального имущества.
8. Обеспечение исполнения программы приватизации муниципального имущества района.
9. Организация и координация работы по проведению земельной реформы и земельным правоотношениям.

***В ходе проведения контрольного меропрития:***

1. Проанализирована нормативно-правовой базы, регулирующей вопросы реализации прав и полномочий муниципального образования в сфере управления, распоряжения и учета земельного фонда.
2. Проанализированы поступления доходов в местный бюджет от использования земельных участков, а также доходов от продажи земельных участков

По данным отчета об исполнении бюджета муниципального района «Курчатовский район» Курской области за 2021-2022 годы (ф. 0503117) динамика поступлений доходов от использования земельных участков, а также доходов от продажи земельных участков представлена в таблице:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование дохода | Утверждено,тыс. рублей | Исполнено,тыс. рублей | Показатели исполнения |
| процент исполнения % | сумма отклонения, тыс. рублей |
| **2021 год** |
| ДОХОДЫ ОТ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ |
| Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах сельских поселений и межселенных территорий муниципального района, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков | 3298,7 | 3379,2 | 102,4 | 80,4 |
| Итого: | 3298,7 | 3379,2 | 102,4 | 80,4 |
| ДОХОДЫ ОТ ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ |
|  Доходы от продажи земельных участков, собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах сельских поселений и межселенных территорий муниципальных районов | 8147,4 | 8292,0 | 101,8 | 144,6 |
| Итого: | 8147,4 | 8292,0 | 101,8 | 144,6 |
| **2022 год** |
| ДОХОДЫ ОТ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ |
| Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах сельских поселений и межселенных территорий муниципального района, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков | 2939,1 | 2526,4 | 85,6 | -412,7 |
| Доходы, получаемые в виде арендной платы, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды за земли, находящиеся в собственности муниципальных районов (за исключением земельных участков муниципальных бюджетных и автономных учреждений) | 80,6 | 80,6 | 100,0 | 0,00 |
|  Итого: | 3019,7 | 2607,0 | 86,3 | -412,7 |
| ДОХОДЫ ОТ ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ |
| Доходы от продажи земельных участков, собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах сельских поселений и межселенных территорий муниципальных районов | 10327,2 | 10438,8 | 101,1 | 111,6 |
| Доходы от продажи земельных участков, находящихся в собственности муниципальных районов (за исключением земельных участков муниципальных бюджетных и автономных учреждений) | 2,8 | 2,8 | 100,0 | 0,00 |
| Итого: | 10330,0 | 10441,6 | 101,1 | 111,6 |

***Доходы от аренды земельных участков***

В 2021 году объем поступлений доходов от аренды земельных участков составил 3379,2 тыс. рублей, что на 80,4 тыс. рублей или 2,4% больше плановых назначений.

Общая сумма поступлений приходится на доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах сельских поселений и межселенных территорий муниципального района, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков.

В 2022 году доходы от аренды земельных участков поступили в бюджет муниципального района в сумме 2607,0 тыс. рублей, что на 412,7 тыс. рублей или 13,7% меньше планируемых назначений.

Большую часть поступлений в структуре описываемого дохода также составили доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах сельских поселений и межселенных территорий муниципального района, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков в сумме 2526,4 тыс. рублей.

Доходы, получаемые в виде арендной платы, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды за земли, находящиеся в собственности муниципальных районов (за исключением земельных участков муниципальных бюджетных и автономных учреждений) поступили в сумме 80,6 тыс. рублей, равной плановым назначениям.

По данным реестра договоров аренды земельных участков Администрации Курчатовского района Курской области в 2021 году количество действующих договоров составило 268 договоров, в 2022 году – 277 договоров.

В связи с тем, что поступающие платежи по договорам аренды в реестре договоров отражаются нарастающим итогом за весь срок аренды, без указания конкретной даты поступления, сопоставить сумму таких платежей по итогам отчетного периода с данными отчета об исполнении бюджета не предоставляется возможным.

***Доходы от продажи земельных участков***

По данным отчета об исполнении бюджета за 2021 год объем поступлений доходов от продажи земельных участков составил 8292,0 тыс. рублей, что на 144,6 тыс. рублей или 1,8% больше планируемых показателей. Общая сумма поступлений приходится на доходы от продажи земельных участков, собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах сельских поселений и межселенных территорий муниципальных районов.

Объем доходов от продажи земельных участков в 2022 году составил 10441,6 тыс. рублей, что на 111,6 тыс. рублей или 1,1% больше прогнозируемых назначений.

Как и в 2021 году большую часть в общей сумме поступивших доходов составили доходы от продажи земельных участков, собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах сельских поселений и межселенных территорий муниципальных районов - 10438,8 тыс. рублей, что на 111,6 тыс. рублей или 1,1% превысило плановые показатели.

Незначительный объем поступлений в сумме 2,8 тыс. рублей приходится на доходы от продажи земельных участков, находящихся в собственности муниципальных районов (за исключением земельных участков муниципальных бюджетных и автономных учреждений).

1. Проведена проверка распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности и земельных участков, собственность на которые не разграничена

По данным реестра договоров количество договоров аренды земельных участков, заключенных в 2021 году, составило 27 договоров с общей величиной годовой арендной платы в сумме 122,2 тыс. рублей. В 2022 году заключено 28 договоров аренды земельных участков с общей величиной годовой арендной платы в сумме 552,5 тыс. рублей.

 Выборочная проверка порядка заключения договоров аренды земельных участков ***путем проведения аукциона*** в проверяемом периоде показала следующее:

***-земельный участок с кадастровым номером 46:12:020503:858***, назначение – хранение автотранспорта, право заключения договора аренды на который предоставлено путем проведения аукциона.

Порядок подготовки и проведения аукциона соответствует нормам ст. ст. 11, 39.8. 39.11 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации и ст. 3.3 Федерального закона РФ от 25.10.2001г. №137-ФЗ «О введение в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды определена в соответствии с решением Представительного Собрания Курчатовского района Курской области от 27.01.2016г. №167-III «О начальной цене предмета аукциона по продаже земельного участка и на право заключения договора аренды земельного участка» в размере 5% кадастровой стоимости земельного участка.

Постановлением Администрации Курчатовского района Курской области от 16.08.2021г. №646 утвержден Протокол проведения аукциона, в соответствии с которым аукцион признан несостоявшимся.

 Договор аренды земельного участка №А75 от 02.09.2021г., заключен с с единственным участником аукциона. Размер ежегодной арендной платы по заключенному договору аренды определен в размере, равном начальной цене предмета аукциона – 902,19 рублей. Сумма обеспечения заявки на участие в аукционе зачтена в бюджет района в качестве авансового платежа по арендной плате платежным поручением №617789 от 12.10.2021г.;

***-земельный участок с кадастровым номером 46:12:032602:113***, назначение – индивидуальное жилищное строительство, право заключения договора аренды, на который предоставлено путем проведения аукциона.

Прядок подготовки и проведения аукциона соответствует нормам ст. ст. 11, 39.8, 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации и ст. 3.3 Федерального закона РФ от 25.10.2001г. №137-ФЗ «О введение в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды определена в соответствии с решением Представительного Собрания Курчатовского района Курской области от 21.01.2016г. №167-III «О начальной цене предмета аукциона по продаже земельного участка и на право заключения договора аренды земельного участка» в размере 5% кадастровой стоимости земельного участка.

Шаг аукциона – 3% начального ежегодного размера арендной платы.

Постановлением Администрации Курчатовского района Курской области от 21.01.2022г. №39 утвержден Протокол проведения аукциона.

Внесенный задаток в размере 10647,71 рублей на момент проведения проверки не зачтен в доход бюджета муниципального района, что в конечном счете не позволило оперативно направить средства на решение вопросов местного значения.

***-земельный участок с кадастровым номером 46:12:021002:1958***, назначение – ведение садоводства, право заключения договора аренды на который предоставлено путем проведения аукциона.

Порядок подготовки и проведения аукциона соответствует нормам ст. ст. 11, 39.8, 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации и ст. 3.3 Федерального закона РФ от 25.10.2001г. №137-ФЗ «О введение в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды определена в соответствии с решением Представительного Собрания Курчатовского района Курской области от 27.01.2016г. №167-III «О начальной цене предмета аукциона по продаже земельного участка и на право заключения договора аренды земельного участка» в размере 5% кадастровой стоимости земельного участка.

Постановлением Администрации Курчатовского района Курской области от 07.04.2022г. №230 утвержден Протокол проведения аукциона, в соответствии с которым аукцион признан несостоявшимся.

 Договор аренды земельного участка №А17 от 20.04.2022г., заключен с единственным участником аукциона. Размер ежегодной арендной платы по заключенному договору аренды определен в размере, равном начальной цене предмета аукциона – 12538,82 рублей. Сумма обеспечения заявки на участие в аукционе зачтена в бюджет района в качестве авансового платежа по арендной плате платежным поручением №207447 от 25.04.2022г.;

***-земельный участок с кадастровым номером 46:12:020101:314***, назначение – ведение личного подсобного хозяйства, право заключения договора аренды на который предоставлено путем проведения аукциона.

 Прядок подготовки и проведения аукциона соответствует нормам ст. ст. 11, 39.8, 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации и ст. 3.3 Федерального закона РФ от 25.10.2001г. №137-ФЗ «О введение в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды определена в соответствии с решением Представительного Собрания Курчатовского района Курской области от 27.01.2016г. №167-III «О начальной цене предмета аукциона по продаже земельного участка и на право заключения договора аренды земельного участка» в размере 5% кадастровой стоимости земельного участка.

Постановлением Администрации Курчатовского района Курской области от 09.06.2022г. №386 утвержден Протокол проведения аукциона.

Администрацией Курчатовского района Курской области заключен договор аренды земельного участка №А3 от 20.06.2022г. Размер ежегодной арендной платы по заключенному договору аренды определен в размере, равном начальной цене предмета аукциона – 18023,40 рублей. Сумма обеспечения заявки на участие в аукционе зачтена в бюджет района в качестве авансового платежа по арендной плате платежным поручением №671943 от 28.06.2022г.

Выборочная проверка порядка предоставления в аренду земельных участков ***без проведения торгов*** показала следующее:

-порядок предоставления в аренду земельных участков соответствует установленным нормам ст. ст. 11, 39.6 и 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации, Федерального закона РФ от 25.10.2001г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;

-размер арендной платы по заключенным договорам рассчитывается с применением коэффициентов вида разрешенного (функционального) использования земельных участков (Кви) и коэффициентов дифференциации по видам деятельности арендаторов внутри одного функционального использования земельного участка (Ка), утвержденных решением Представительного Собрания Курчатовского района Курской области от 27.09.2017г. №283-III, в которое внесены изменения решением Представительного Собрания Курчатовского района от 29.11.2018г. №14-IV.

Ввиду того, что значения коэффициентов, с учетом которых определена арендная плата за участки по ранее заключенным и действующим на момент проверки договорам, остались без изменения, перерасчет размера арендной платы не осуществлялся.

 Выборочная проверка ***договоров продажи ранее арендуемых земельных участков на предмет начисления и взыскания арендной платы за земельные участки за период, предшествующий их выкупу,*** показала следующее:

в нарушении п.п.7 п.1 ст. 1 Земельного кодекса Российской Федерации, которым предусмотрен принцип платности использования земли, за период с даты, следующей за датой расторжения договора аренды земельного участка, по дату, предшествующую дате регистрации права собственности на земельный участок, арендная плата за пользование земельными участками не начислялась, не предъявлялась к оплате, и, соответственно, не уплачивалась пользователями земельных участков.

*-****по земельному участку с кадастровым номером 46:12:101001:8*** государственная регистрация перехода права собственности на землю осуществлена 26.05.2021г. (договор купли-продажи земельного участка №К45 от 27.04.2021г.), а арендная плата начислена и уплачена по 04.02.2021г. (соглашение №А52 от 27.04.2021г. о расторжении договора аренды земельного участка №А43 от 07.11.2017), недополученные в бюджет доходы от пользования земельным участком без соответствующей оплаты до государственной регистрации перехода права собственности на землю составила 151 644,43рублей;

***-по земельному участку с кадастровым номером 46:12:081002:35*** государственная регистрация перехода права собственности на землю осуществлена 26.05.2021г. (договор купли-продажи земельного участка №К46 от 27.04.2021г.) , а арендная плата начислена и уплачена по 04.02.2021г. (соглашение №А50 от 27.04.2021г. о расторжении договора аренды земельного участка №А44 от 07.11.2017г.), недополученные в бюджет доходы от пользования земельным участком без соответствующей оплаты до государственной регистрации перехода права собственности на землю составила 22 797,72 рублей;

*-****по земельному участку с кадастровым номером 46:12:101001:7*** государственная регистрация перехода права собственности на землю осуществлена 26.05.2021г. (договор купли-продажи земельного участка №К47 от 27.04.2021г.), а арендная плата начислена и уплачена по 04.02.2021г. (соглашение №А51 от 27.04.2021г. о расторжении договора аренды земельного участка №А42 от 07.11.2017г.), недополученные в бюджет доходы от пользования земельным участком без соответствующей оплаты до государственной регистрации перехода права собственности на землю составила 87 255,17 рублей;

Полнота и своевременность перечислений арендной платы является одним из существенных условий заключаемых договоров аренды земельных участков.

Отследить динамику поступлений арендной платы за земельные участки по годам проверяемого периода не предоставляется возможным, так как в реестре договоров, представленном к проверке, учет начисленной и погашенной суммы арендной платы ведется нарастающим итогом за весь период аренды.

В соответствии с условиями договоров аренды земельных участков, заключенных в проверяемом периоде, в случае нарушения Арендатором порядка расчетов Арендодатель вправе взыскать пени за каждый день просрочки.

В связи с тем, что по заключенным договорам аренды земельных участков арендная плата устанавливается в виде периодических платежей, которые арендатор вносит в течение года равными долями не позднее 10 марта, 10 июня, 10 сентября, 10 декабря, количество дней просрочки, учитываемых при расчете пени, принимается равным 90 календарных дней.

В ходе реализации мер, направленных навзыскание дебиторской задолженности, образовавшейся по договорам аренды земельных участков Администрацией Курчатовского района Курской области в 2021 году направлено 9 претензий и 9 судебных исков. В 2022 году направлено 12 претензий и 5 судебных исков.

По данным правового управления на 01.01.2021 года сумма дебиторской задолженности по договорам аренды земельных участков с учетом пени составила 330 073 рублей 97 копеек, из них погашено задолженности 221 730 рублей 03 копейки или 67% всей суммы задолженности.

В 2022 году дебиторская задолженность по арендным платежам с учетом пени сложилась в сумме 485 359 рублей 80 копеек, их них погашено в 2022 году 218 315 рублей 86 копеек, что составило 45% всей суммы задолженности.

Остаток дебиторской задолженности по договорам аренды земельных участков на 01.01.2023 года составил 267 043 рублей 94 копеек, из которых 64 501 рубль 56 копеек погашено на момент проведения контрольного мероприятия.

В части учета расчетов по заключенным договорам аренды земельных участков пункт 197 Инструкции по применению Единого плана счетов бухгалтерского учета для органов государственной власти (государственных органов), органов местного самоуправления, органов управления государственными внебюджетными фондами, государственных академий наук, государственных (муниципальных) учреждений, утвержденной приказом Министерства Российской Федерации от 01.12.2010г. №157н (далее – Инструкция по применению единого плана счетов бухгалтерского учета) устанавливает порядок учета расчетов по суммам доходов (поступлений), начисленных учреждением в момент возникновения требований к их плательщикам (по суммам предстоящих доходов), возникающих в силу договоров, соглашений, а также при выполнении субъектом учета возложенных согласно законодательству Российской Федерации на него функций, а также поступивших от плательщиков предварительных оплат на счете 0 205 00 000 «Расчеты по доходам».

В нарушении норм ст. 264.1 Бюджетного кодекса Российской Федерации, ст. 10 Федерального закона от 06.12.2011г. №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», пунктов 3 и 197 Инструкции, утвержденной приказом Министерства финансов Российской Федерации от 01.12.2010г. №157н в проверяемом периоде учет по счету 0 205 00 000 не осуществлялся.

Однако, в формах годового отчета об исполнении бюджета Администрации Курчатовского района Курской области на 01.01.2022г. по счету 205.23 «Расчеты по доходам от платежей при пользовании природными ресурсами» отражена дебиторская задолженность в сумме 240 106 059,79 рублей, на 01.01.2023г. – в сумме 40 728 723,63 рублей.

Согласно п. 7 Инструкции о порядке составления и предоставления годовой, квартальной и месячной отчетности об исполнении бюджетов бюджетной системы РФ от 28.12.2010 № 191н, бюджетная отчетность составляется на основе Главной книги и (или) других регистров бюджетного учета, установленных законодательством РФ, с обязательным проведением сверки оборотов и остатков по регистрам аналитического учета с оборотами и остатками по регистрам синтетического учета.

Проверкой установлено несоответствие сведений аналитического и синтетического учета Администрации Курчатовского района Курской области в части отражения в бухгалтерском учете операций по доходам от платежей при пользовании природными ресурсами, на основании которых составлена годовая отчетность об исполнении бюджета за 2021 и 2022 годы *(пункт 2.11 «Нарушение требований, предъявляемых к правилам ведения бюджетного (бухгалтерского) учета» раздела 2 Классификатора нарушений, выявленных в ходе внешнего государственного аудита (контроля), утвержденного постановлением Коллегии Счетной палаты Российской Федерации от 21.12.2021г. №14ПК).*

 Выборочная проверка ***соблюдения законодательства при продаже земельных участков*** показала следующее:

по данным правового управления в 2021 году Администрацией Курчатовского района Курской области заключено 59 договоров купли-продажи земельных участков на общую сумму 5 189 529 рублей 82 копейки, в 2022 году – 50 договоров на общую сумму 2 959 493 рубля 50 копеек.

***-земельный участок с кадастровым номером 46:12:101001:8***, назначение – сельскохозяйственное использование, право заключения договора купли-продажи на который предоставлено без проведения торгов.

Договор купли-продажи земельного участка №К45 от 27.04.2021г. в сумме 2 133 367,83 рублей, заключен с соблюдением требований Федерального закона от 24.07.2002г. №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», а также ст. ст. 11, 39.2, 39.3, 39.4 Земельного кодекса Российской Федерации.

Цена участка определена в размере кадастровой стоимости участка.

Полная оплата цены участка осуществлена в установленные Договором купли-продажи земельного участка сроки, платежным поручением №3 от 29.04.2021г.;

***-земельный участок с кадастровым номером 46:12:081002:35***, назначение – сельскохозяйственное использование, право заключения договора купли-продажи на который предоставлено без проведения торгов.

Договор купли-продажи земельного участка №К46 от 27.04.2021г. в сумме 357 022,33 рублей, заключен с соблюдением требований Федерального закона от 24.07.2002г. №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», а также ст. ст. 11, 39.2, 39.3, 39.4 Земельного кодекса Российской Федерации.

Цена участка определена в размере кадастровой стоимости участка.

Полная оплата цены участка осуществлена в установленные Договором купли-продажи земельного участка сроки, платежным поручением №5 от 29.04.2021г.;

***-земельный участок с кадастровым номером 46:12:120201:749***, разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства, право заключения договора купли-продажи на который предоставлено без проведения торгов.

Договор купли-продажи земельного участка №К59 от 16.08.2021г. в сумме 31 825,50 рублей, заключен с соблюдением требований ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», а также ст. ст. 11, 39.2, 39.3, 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации.

Цена участка определена в соответствии с Постановлением Администрации Курской области от 27.02.2015г. №97-па «Об утверждении Порядка определения цены земельных участков при заключении договоров купли-продажи земельных участков, находящихся в государственной собственности Курской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Курской области, приобретаемых без проведения торгов», в размере 10% от кадастровой стоимости участка.

Полная оплата цены участка осуществлена в установленные Договором купли-продажи земельного участка сроки, платежным поручением №59745 от 20.08.2021г.;

***-земельный участок с кадастровым номером 46:12:120102:680***, разрешенное использование – приусадебный участок личного подсобного хозяйства, право заключения договора купли-продажи на который предоставлено без проведения торгов.

Договор купли-продажи земельного участка №К13 от 14.03.2022г. в сумме 34 865,64 рублей, заключен с соблюдением требований ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», а также ст. ст. 11, 39.2, 39.3, 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации.

Цена участка определена в соответствии с Постановлением Администрации Курской области от 27.02.2015г. №97-па «Об утверждении Порядка определения цены земельных участков при заключении договоров купли-продажи земельных участков, находящихся в государственной собственности Курской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Курской области, приобретаемых без проведения торгов», в размере 10% от кадастровой стоимости участка.

Полная оплата цены участка осуществлена в установленные Договором купли-продажи земельного участка сроки, платежным поручением №878804 от 14.03.2022г.;

***-земельный участок с кадастровым номером 46:12:021101:233***, разрешенное использование – ведение садоводства, право заключения договора купли-продажи на который предоставлено путем проведения аукциона.

Аукцион по продаже земельного участка проведен с соблюдением требований ст. ст. 11, 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 3.3 Федерального закона от 25.10.2001г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Начальная цена предмета аукциона определена в соответствии с п.1 решения Представительного Собрания Курчатовского района Курской области от 27.01.2016г. №167-III «О начальной цене предмета аукциона по продаже земельного участка и на право заключения договора аренды земельного участка», в размере кадастровой стоимости земельного участка.

Задаток для участия в аукционе внесен в установленные сроки, платежным поручением №20 от 29.04.2022г. в сумме 63 134,05 рублей.

По итогам проведения аукциона заключен договор купли-продажи земельного участка №К22 от 06.06.2022г. на сумму 63 134,05 рублей с единственным участником, подавшим заявку на участие в аукционе;

***-земельный участок с кадастровым номером 46:12:040401:429***, разрешенное использование – благоустройство территории, право заключения договора купли-продажи на который предоставлено путем проведения аукциона.

Аукцион по продаже земельного участка проведен с соблюдением требований ст. ст. 11, 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 3.3 Федерального закона от 25.10.2001г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Начальная цена предмета аукциона определена в соответствии с п.1 решения Представительного Собрания Курчатовского района Курской области от 27.01.2016г. №167-III «О начальной цене предмета аукциона по продаже земельного участка и на право заключения договора аренды земельного участка», в размере кадастровой стоимости земельного участка.

Задаток для участия в аукционе внесен в установленные сроки, платежным поручением №43464 от 06.05.2022г. в сумме 23 186,99 рублей.

По итогам проведения аукциона заключен договор купли-продажи земельного участка №К23 от 06.06.2022г. на сумму 23 186,99 рублей с единственным участником, подавшим заявку на участие в аукционе;

 ***-земельный участок с кадастровым номером 46:12:021101:224***, разрешенное использование – среднеэтажная жилая застройка, право заключения договора купли-продажи на который предоставлено без проведения торгов.

Договор купли-продажи земельного участка №К72 от 06.12.2022г. в сумме 1 148 517,02 рублей заключен с соблюдением требований ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», а также ст. ст. 11, 39.2, 39.3, 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации.

Цена участка определена в соответствии с Постановлением Администрации Курской области от 27.02.2015г. №97-па «Об утверждении Порядка определения цены земельных участков при заключении договоров купли-продажи земельных участков, находящихся в государственной собственности Курской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Курской области, приобретаемых без проведения торгов», в размере 50% от кадастровой стоимости участка;

 ***-земельный участок с кадастровым номером 46:12:021101:227***, разрешенное использование – среднеэтажная жилая застройка, право заключения договора купли-продажи на который предоставлено без проведения торгов.

Договор купли-продажи земельного участка №К73 от 06.12.2022г. в сумме 452 575,48 рублей заключен с соблюдением требований ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», а также ст. ст. 11, 39.2, 39.3, 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации.

Цена участка определена в соответствии с Постановлением Администрации Курской области от 27.02.2015г. №97-па «Об утверждении Порядка определения цены земельных участков при заключении договоров купли-продажи земельных участков, находящихся в государственной собственности Курской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Курской области, приобретаемых без проведения торгов», в размере 50% от кадастровой стоимости участка.

По договорам купли-продажи земельного участка №К72 от 06.12.2022г., №К73 от 06.12.2022г., по данным правового управления имеется непогашенная дебиторская задолженность в сумме 1 148 517,02 рублей и в сумме 452 575,48 рублей соответственно.

В целях взыскания дебиторской задолженности по уплате цены участков в сумме 1 601 092,50 рублей и начисленной пени в сумме 18 092,34 рублей Администрацией Курчатовского района Курской области направлены претензии от 30.03.2023 года. В период проведения проверки задолженность погашена в полном объеме.

 Общая сумма поступлений от продажи земельных участков в бюджет муниципального района, отраженная в отчете об исполнении бюджета за 2021 год, составила 5 159 323 рубля 39 копеек, что на 30 203 рубля 43 копейки меньше суммы поступлений по данным правового управления.

В отчете об исполнении бюджета за 2022 год сумма доходов от продажи земельных участков составила 1 314 347 рублей 34 копейки, что на 44 053 рубля 66 копеек меньше суммы поступлений по данным правового управления за соответствующий период.

Кроме того, в ходе проверки установлено, что в нарушении требований п. 197 Инструкции по применению единого плана счетов бухгалтерского учета, утвержденной приказом Министерства финансов РФ от 01.12.2010г. №157н, ст. 264.1 Бюджетного кодекса Российской Федерации, ст. ст. 10, 13 Федерального закона от 06.12.2011г. №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» главным администратором доходов не ведется учет по счету 0 205 00 «Расчеты по доходам» в части доходов от продажи земельных участков.

Также имеющаяся непогашенная задолженность по договорам купли-продажи земельных участков на 01.01.2023г. в сумме 1 619 184,84 рублей (в т.ч. начислены пени в сумме 18 092,34 рублей) не отражена в отчете об исполнении бюджета Администрации Курчатовского района за 2022 год.

Отсутствие учета на соответствующих счетах бухгалтерского учета, в конечном итоге, не позволяет обеспечить достоверность и полноту отражения данных бухгалтерской (финансовой) отчетности *(пункт 2.11 «Нарушение требований, предъявляемых к правилам ведения бюджетного (бухгалтерского) учета» раздела 2 Классификатора нарушений, выявленных в ходе внешнего государственного аудита (контроля), утвержденного постановлением Коллегии Счетной палаты Российской Федерации от 21.12.2021г. №14ПК)*.

***Учет земельных участков и отражение операций в учете, связанных с распоряжением земельными участками***

Реестр муниципального имущества - база данных, содержащая сведения об имуществе, являющемся муниципальной собственностью муниципальных образований.

Порядок ведения реестра муниципального имущества утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 30 августа 2011г. N 424 "Об утверждении Порядка ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества" (далее – приказ от 30.08.2011г. №424).

Земельные участки являются объектом недвижимого имущества, сведения о которых подлежат внесению в реестр.

Пунктом 4 приказа от 30.08.2011г. №424 определены основные сведения о муниципальном недвижимом имуществе, содержащиеся в реестре, в том числе:

- наименование недвижимого имущества;

- адрес (местоположение) недвижимого имущества;

- кадастровый номер муниципального недвижимого имущества;

- площадь, протяженность и (или) иные параметры, характеризующие физические свойства недвижимого имущества;

- сведения о балансовой стоимости недвижимого имущества и начисленной амортизации (износе);

- сведения о кадастровой стоимости недвижимого имущества;

- даты возникновения и прекращения права муниципальной собственности на недвижимое имущество;

- реквизиты документов - оснований возникновения (прекращения) права муниципальной собственности на недвижимое имущество.

- сведения о правообладателе муниципального недвижимого имущества;

- сведения об установленных в отношении муниципального недвижимого имущества ограничениях (обременениях) с указанием основания и даты их возникновения и прекращения.

В соответствии с постановлением Главы Курчатовского района Курской области от 12.03.2008 №164 формирование и ведение реестра муниципального имущества муниципального района «Курчатовский район» Курской области осуществляет правовое управление Администрации Курчатовского района Курской области.

Земельные участки муниципального района «Курчатовский район» Курской области составляют имущество казны.

В соответствии с п. 142 и п. 145 Инструкции по применению единого плана счетов бухгалтерского учета, утвержденной приказом Министерства финансов РФ от 01.12.2010г. №157н, объекты имущества казны отражаются в бюджетном учете в стоимостном выражении. Для учета земельных участков, составляющих имущество казны, стоимостным выражением является их кадастровая стоимость.

Аналитический учет объектов в составе имущества казны осуществляется в структуре, установленной для ведения реестра муниципального имущества, т.е. в разрезе объектов имущества казны, идентификационных номеров объектов нефинансовых активов (реестровых номеров), их кадастровой стоимости, что, в конечном итоге, должно обеспечить сопоставимость данных бухгалтерского учета и реестра муниципального имущества.

В нарушении п. 145 Инструкции по применению единого плана счетов бухгалтерского учета по данным бухгалтерского учета Администрации Курчатовского района в проверяемом периоде земельные участки, составляющие имущество казны, учитываемые на счете 108.55 «Непроизведенные активы, составляющие казну», отражены общей строкой и общей суммой: «Земельные участки 01.01.2015», «Земельные участки 01.01.2016», «Земельные участки 31.12.2016», «Земельные участки Дичня», «Земельные участки Дружное», «Земельные участки Макаровка», «Земельные участки Макаровский с/с», Земельные участки Чапли» без разбивки по объектам учета, реестровым (кадастровым) номерам и кадастровой стоимости.

В нарушении п.4 приказа от 30.08.2011г. №424 реестр муниципального имущества, представленный к проверке, не содержит сведений о кадастровой стоимости земельных участков на отчетную дату, что не позволяет сопоставить данные аналитического и синтетического учета, на основе которых составляется бюджетная отчетность.

 Так, по данным отчета о движении нефинансовых активов (ф. 0503368) на 01.01.2022 года в составе имущества казны отражены непроизведенные активы в сумме 92 750,3 тыс. рублей, на 01.01.2023 года – в сумме 106 746,7 тыс. рублей, в реестре кадастровая стоимость отсутствует.

Наличие несоответствия сведений о стоимости земельных участков в составе имущества казны, представленных в отчете о движении нефинансовых активов за 2021 год и 2022 год, и реестре муниципального имущества на отчетную дату является нарушением Федерального закона №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», п. 7 Инструкции о порядке составления и представления годовой, квартальной и месячной отчетности об исполнении бюджетов бюджетной системы Российской Федерации", утвержденной приказом Министерства Российской Федерации от 28.12.2010г. №191н.

Кроме того, допущенные нарушения свидетельствуют об отсутствии сверки и актуализации кадастровой стоимости земельных участков на отчетную дату *(пункт 3.24 «Нарушение порядка учета и ведения реестра государственного (муниципального) имущества» раздела 3 Классификатора нарушений, выявленных в ходе внешнего государственного аудита (контроля), утвержденного постановлением Коллегии Счетной палаты Российской Федерации от 21.12.2021г. №14ПК).*

***Реализация полномочий по проведению муниципального земельного контроля***

Исходя из норм ст. 72 Земельного кодекса Российской Федерации муниципальный земельный контроль осуществляется уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с положением, утверждаемым представительным органом муниципального образования.

В рамках реализации полномочий по проведению земельного контроля в муниципальном районе «Курчатовский район» Курской области решением Представительного Собрания Курчатовского района Курской области от 09.11.2021г. №206-IV утверждено Положение о муниципальном земельном контроле в границах сельских поселений Курчатовского района Курской области (далее – Положение о муниципальном земельном контроле.

В соответствии с Положением о муниципальном земельном контроле предметом муниципального земельного контроля является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами обязательных требований земельного законодательства в отношении объектов земельных отношений.

Объектами земельных отношений являются земли, земельные участки или части земельных участков в границах сельских поселений Курчатовского района Курской области.

Муниципальный земельный контроль осуществляется должностными лицами Администрации Курчатовского района Курской области:

-начальником правового управления Администрации Курчатовского района Курской области;

-заместителем начальника правового управления Администрации Курчатовского района Курской области.

По данным Администрации Курчатовского района Курской плановых и внеплановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в рамках муниципального земельного контроля не осуществлялось, в связи с установленным мораторием на проведение в 2021-2022 году плановых проверок в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, отнесенных в соответствии со ст. 4 Федерального закона РФ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» к субъектам малого предпринимательства, сведения о которых включены в единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства.

В 2021-2022 году по итогам мероприятий по осуществлению земельного муниципального контроля по обращениям граждан в отношении физических лиц проведено по 4 обследования соответственно.

Кроме того, по иску Администрации Курчатовского района вынесено решение Курчатовского городского суда от 19.03.2021г. освободить часть самовольно занятого земельного участка с кадастровым номером 46:12:021101:264, ориентировочной площадью 838 кв. м. по адресу: Курская область, Курчатовский район, Дичнянский сельсовет, урочище Рахоль.

**В ходе проведения контрольного мероприятия выявлено:**

1. В ходе проведения анализа нормативно-правовой базы, регулирующей вопросы реализации прав и полномочий муниципального образования в сфере управления, распоряжения и учета земельного фонда установлено отсутствие нормативно-правовой базы муниципального района, регламентирующей:

-порядок определения цены земельных участков, находящихся в собственности муниципального района «Курчатовский район» Курской области, приобретаемых без проведения торгов;

-порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящихся в собственности муниципального района «Курчатовский район» Курской области, предоставляемых в аренду без проведения торгов.

2. В ходе проверки распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности и земельных участков, собственность на которые не разграничена установлено:

- задаток, внесенный 21 декабря 2021 года победителем аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, в сумме 10 647,71 рублей на момент проведения проверки не зачтен в бюджет муниципального района «Курчатовский район» Курской области;

- в нарушении п.п.7 п.1 ст. 1 Земельного кодекса Российской Федерации, которым предусмотрен принцип платности использования земли, за период с даты, следующей за датой расторжения договора аренды земельного участка, по дату, предшествующую дате регистрации права собственности на земельный участок, арендная плата за пользование земельными участками не начислялась, не предъявлялась к оплате, и, соответственно, не уплачивалась пользователями земельных участков.

Сумма недополученных в бюджет доходов от пользования земельными участками без соответствующей оплаты до государственной регистрации перехода права собственности на землю составила 261 697,32 рублей;

-в нарушении норм ст. 264.1 Бюджетного кодекса Российской Федерации, ст. 10 Федерального закона от 06.12.2011г. №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», пунктов 3 и 197 Инструкции, утвержденной приказом Министерства финансов Российской Федерации от 01.12.2010г. №157н в проверяемом периоде учет по счету 0 205 00 000 не осуществлялся;

-в нарушении п. 7 Инструкции о порядке составления и предоставления годовой, квартальной и месячной отчетности об исполнении бюджетов бюджетной системы РФ от 28.12.2010 № 191н, годовая отчетность Администрации Курчатовского района Курской области на отчетные даты проверяемого периода в части отражения дебиторской задолженности по счету 205.23 «Расчеты по доходам от платежей при использовании природными ресурсами» составлена с несоответствием сведений аналитического и синтетического учета в сумме 240 106 059,79 рублей – на 01.01.2022г. и в сумме 40 728 723,63 рублей – на 01.01.2023г.;

- имеющаяся непогашенная дебиторская задолженность по договорам купли-продажи земельных участков на 01.01.2023г. в сумме 1 619 184,84 рублей (в т.ч. пени – в сумме 18 092,35 рублей) не отражена в отчете об исполнении бюджета Администрации Курчатовского района Курской области за 2022 год *(пункт 2.11 «Нарушение требований, предъявляемых к правилам ведения бюджетного (бухгалтерского) учета» раздела 2 Классификатора нарушений, выявленных в ходе внешнего государственного аудита (контроля), утвержденного постановлением Коллегии Счетной палаты Российской Федерации от 21.12.2021г. №14ПК);*

-общая сумма поступлений от продажи земельных участков в бюджет муниципального района, отраженная в отчете об исполнении бюджета за 2021 год и за 2022 год, отлична от суммы поступлений по данным реестра договоров купли-продажи земельных участков;

-в нарушении п. 145 Инструкции по применению единого плана счетов бухгалтерского учета по данным бухгалтерского учета Администрации Курчатовского района в проверяемом периоде земельные участки, составляющие имущество казны, учитываемые на счете 108.55 «Непроизведенные активы, составляющие казну», отражены общей строкой и общей суммой: «Земельные участки 01.01.2015», «Земельные участки 01.01.2016», «Земельные участки 31.12.2016», «Земельные участки Дичня», «Земельные участки Дружное», «Земельные участки Макаровка», «Земельные участки Макаровский с/с», Земельные участки Чапли» без разбивки по объектам учета, реестровым (кадастровым) номерам и кадастровой стоимости;

-в нарушении п.4 приказа от 30.08.2011г. №424 реестр муниципального имущества, представленный к проверке, не содержит сведений о кадастровой стоимости земельных участков на отчетную дату, что не позволяет сопоставить данные аналитического и синтетического учета, на основе которых составляется бюджетная отчетность;

 Так, по данным отчета о движении нефинансовых активов (ф. 0503368) на 01.01.2022 года в составе имущества казны отражены непроизведенные активы в сумме 92 750,3 тыс. рублей, на 01.01.2023 года – в сумме 106 746,7 тыс. рублей, в реестре кадастровая стоимость отсутствует.

Наличие несоответствия сведений о стоимости земельных участков в составе имущества казны, представленных в отчете о движении нефинансовых активов за 2021 год и 2022 год, и реестре муниципального имущества на отчетную дату является нарушением Федерального закона №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», п. 7 Инструкции о порядке составления и представления годовой, квартальной и месячной отчетности об исполнении бюджетов бюджетной системы Российской Федерации", утвержденной приказом Министерства Российской Федерации от 28.12.2010г. №191н.

Кроме того, допущенные нарушения свидетельствуют об отсутствии сверки и актуализации кадастровой стоимости земельных участков на отчетную дату *(пункт 3.24 «Нарушение порядка учета и ведения реестра государственного (муниципального) имущества» раздела 3 Классификатора нарушений, выявленных в ходе внешнего государственного аудита (контроля), утвержденного постановлением Коллегии Счетной палаты Российской Федерации от 21.12.2021г. №14ПК).*

1. Акт по результатам контрольного мероприятия подписан без замечаний и возражений руководителей объектов проверки.
2. Объекту контрольного мероприятия направлено представление с предложениями в установленные законодательством сроки устранить выявленные нарушения.