|  |
| --- |
|  |
| **РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  **ПРИМОРСКИЙ КРАЙ**  **КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА**  **НАХОДКИНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА** |
|  |
|  |

**ОТЧЕТ**

**по результатам контрольного мероприятия:**

**«Анализ исполнения Решения Думы НГО по формированию доходов местного бюджета в 2013 году, полученных в виде арендной либо иной платы за передачу в возмездное пользование государственного и муниципального имущества (за исключением имущества АУ и МУП), а также проверка полноты и своевременности поступления в местный бюджет доходов от использования земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, а также земельных участков, собственность на которые не разграничена»**

**16 сентября 2014 года**

**Наименование (тема) контрольного мероприятия:** Анализ исполнения Решения Думы НГО по формированию доходов местного бюджета в 2013 году, полученных в виде арендной либо иной платы за передачу в возмездное пользование государственного и муниципального имущества (за исключением имущества АУ и МУП), а также проверка полноты и своевременности поступления в местный бюджет доходов от использования земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, а также земельных участков, собственность на которые не разграничена;

**Проверяемый период:** финансовый 2013 г.;

**Основание для проведения контрольного мероприятия:** Распоряжение Председателя КСП НГО от 15.05.2014г. №38-Р, Поручение на проведение контрольного мероприятия от 15.05.2014г. №7; Программа контрольного мероприятия от 15.05.2014г., Поручение от 27.05.2014г. №10, Распоряжение №49 от 03.07.2014г.

**Должностные лица Контрольно-счетной палаты,** принимавшие участие в проведении контрольного мероприятия: аудитор Контрольно-счетной палаты Кравченко Владимир Викторович;

**Сведения об иных лицах, принимавших участие в контрольном мероприятии:** \_\_нет\_\_\_ ;

**Срок проведения основного этапа контрольного мероприятия:** 15.05.2014г.– 10.09.2014г.;

**Форма проведения контрольного мероприятия:** камерально-выездная;

Место проведения контрольного мероприятия: помещения КСП НГО, Управление имуществом администрации Находкинского городского округа;

**Сведения о проверенном органе или организации:** Управление имуществом администрации Находкинского городского округа юридический адрес: 692900, Приморский край, г. Находка, улица Школьная, д.18;

1. **Анализ законодательных и иных нормативных правовых актов, регламентирующих деятельность по управлению муниципальным имуществом, передачу земли в аренду в Находкинском городском округе**

Правовое регулирование порядка управления, владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности

Находкинского городского округа осуществляется в рамках норм, установленных Положением о порядке управления, владения, пользования и распоряжения имуществом, утвержденного Решением Думы Находкинского городского округа от 13 июля 2005 г. №462 (с изменениями), в дальнейшем Положение.

В соответствии с п. 2 ст. 1 Положения, управление, владение, пользование и распоряжение муниципальным имуществом - комплекс административных, экономических и правотворческих действий органов местного самоуправления Находкинского городского округа, объединенных единой политикой и нацеленных на сбалансированное развитие жизнедеятельности Находкинского городского округа.

Кроме того, в соответствии с п.1 ст.3 Положения, ведение учета муниципального имущества возлагается на уполномоченные администрацией Находкинского городского округа органы.

Учет средств местного бюджета и целевых бюджетных фондов осуществляется уполномоченным администрацией Находкинского городского округа органом в соответствии с действующим законодательством (п.2 ст.3 Положения).

На момент проверки, уполномоченные администрацией Находкинского городского округа органы не образованы. Частично, технические вопросы выполняет структурное подразделение администрации НГО – Управление имуществом администрации Находкинского городского округа. Положение об Управлении имуществом не разработано и не утверждено. Начальник Управления имуществом – Мироненко В.Л., имеет доверенность от Администрации НГО на совершения отдельных юридически значимых действий.

В соответствии с вышеизложенным и на основании ст.7 Положения, функции управления, владения, распоряжение муниципальным имуществом исполняет Администрация Находкинского городского округа.

Правовое регулирование порядка предоставления в собственность и аренду земельных участков, расположенных на территории Находкинского городского округа осуществляется в рамках норм, установленных Решением Думы Находкинского городского округа от 26 апреля 2006 г. N 608-р «О порядке предоставления в собственность и аренду земельных участков, расположенных на территории Находкинского городского округа» (в ред. Решений Думы Находкинского городского округа от 25.02.2009 [№ 313-Р](consultantplus://offline/ref=E2BF93B4C1E5BAD814F6DB0CBE3885EC3404605AB7D51C11D757EE0D7671EFE639DF4147B255B6FC3344C2h3T6X), от 27.05.2009 [№ 359-Р](consultantplus://offline/ref=E2BF93B4C1E5BAD814F6DB0CBE3885EC3404605AB6DD1D10DD57EE0D7671EFE639DF4147B255B6FC3344C2h3T6X), от 28.01.2010 [№ 475-НПА](consultantplus://offline/ref=E2BF93B4C1E5BAD814F6DB0CBE3885EC3404605AB6D91D11D557EE0D7671EFE639DF4147B255B6FC3344C2h3T6X)).

В соответствии со ст. 72 ЗК РФ муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории муниципального образования осуществляется органами местного самоуправления или уполномоченными ими органами, в порядке, установленном нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. На этих основаниях Дума Находкинского городского округа 02.10.2013г. приняла Решение № 242-НПА «О муниципальном земельном контролена территории Находкинского городского округа». Согласно п.6 ст.1 указанного Решения Думы НГО муниципальный земельный контроль на территории Находкинского городского округа осуществляется администрацией Находкинского городского округа самостоятельно или во взаимодействии с Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости, Федеральной службой по надзору в сфере природопользования и другими специально уполномоченными органами, общественными объединениями и гражданами в соответствии с действующим законодательством.

К полномочиям администрации Находкинского городского округа при осуществлении муниципального земельного контроля относятся:

1) организация и осуществление муниципального земельного контроля за использованием земельных участков на территории Находкинского городского округа;

2) разработка и принятие административного регламента по осуществлению муниципального земельного контроля;

3) организация и проведение мониторинга эффективности муниципального земельного контроля в соответствующих сферах деятельности, показатели и методика проведения которого утверждаются Правительством Российской Федерации;

4) осуществление иных мероприятий, предусмотренных федеральным законодательством и законодательством Приморского края.

В связи с тем, что Решение Думы Находкинского городского округа о муниципальном земельном контроле принято 02 октября 2013 года, Администрация НГО в 2013 году мероприятия по осуществлению муниципального земельного контроля не осуществляла.

.Земельный кодекс РФ определяет, что за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата. При этом порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности, устанавливаются органами местного самоуправления, а размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка. Постановлением главы Находкинского городского округа от 24 января 2006 г. N 32 «О минимальных ставках арендной платы за использование земельных участков на территории Находкинского городского округа» (в ред. [Постановления](consultantplus://offline/ref=947ACD8BAC4ADB507004284E9AC66F650E717FE397DA2F39C8D763C743D2A30234D35B6611228173F6F443d9ZBX) главы Находкинского городского округа от 29.09.2006 N 2081) определены ставки арендной платы за земельные участки НГО.

В соответствии с п. 10 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 № 137-ФЗ:

* распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов;
* распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в поселениях, являющихся административными центрами (столицами) субъектов Российской Федерации, осуществляется органами местного самоуправления указанных поселений, если законами соответствующих субъектов Российской Федерации не установлено, что распоряжение такими земельными участками осуществляется исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации;
* 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 Российской Федерации.

В силу п.1 ст. 65 ЗК РФ, для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

Согласно Правилам проведения государственной кадастровой оценки земель, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 № 316, государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования, кадастровая стоимость земли свидетельствует о ценности земельных участков.

В соответствии с требованиями российского законодательства, Администрацией Приморского края 19.03.2009г. принято постановление №71-па, устанавливающее формулу расчета размера арендной платы за земельные участки:

А=К\*С,

где А – размер арендной платы, рублей в год;

К – кадастровая стоимость передаваемого в аренду земельного участка, определяемая в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации;

С – ставка арендной платы за использование земельного участка. Ставка арендной платы устанавливается равной ставке, принятой для земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Порядок определения арендной платы, расчет суммы арендной платы, применение индексов и коэффициентов за сдачу в аренду муниципального имущества регулируется Постановлением главы Находкинского городского округа от 20.02.2006г. №106 «Об арендной плате за муниципальные нежилые помещения (здания)».

1. **Проверка бюджетного и по - объектного учета муниципального имущества, проверка наличия Реестра муниципального имущества, своевременности корректировки Реестра**

Учет муниципального имущества, составляющего муниципальную казну Находкинского городского округа, осуществляется отделом муниципальной собственности Управления имуществом администрации Находкинского городского округа. Реестр муниципального имущества ведется в электронном виде, в соответствии с «Порядком ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 30 августа 2011г. №424.

Доходы от использования имущества, в том числе от аренды земельных участков, находящегося в государственной и муниципальной собственности, поступившие в доходную часть местного бюджета в 2013 году, в сравнении с 2012 годом, представлены в таблице №1:

Таблица №1 (тыс. руб.)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование налога, сбора | Исполнено  в 2012г. | Назначено на 2013 г. | Исполнено в 2013г. | % исп. | Уд.вес  в собств. доходах | Динамика к 2012 г.  (+,-) |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| **Доходы от использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности** | **290 413,9** | **325 500,0** | **330 891,8** | **101,7** | **17,2** | **+40 477,9** |
| Доходы в виде прибыли, приходящейся на доли в уставных(складочных капиталах) хозяйственных товариществ и обществ, или дивидендов по акциям | 3,1 | 0,0 | 2,9 | 0 | 0,0 | -0,2 |
| Доходы, получаемые в виде арендной либо иной платы за передачу в возмездное пользование государственного и муниципального имущества | 279 059,8 | 312 201,0 | 316 619,3 | 101,4 | 16,4 | +37 559,5 |
| Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков | 277 681,7 | 310 000,0 | 314 145,7 | 101,3 | 16,3 | +36 464,0 |
| Доходы, получаемые в виде арендной платы, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды за земли, находящиеся в собственности городских округов | 291,5 | 310,0 | 334,2 | 107,8 | 0,0 | +42,7 |
| Доходы от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов местного самоуправления управления и созданных ими учреждений | 1 086,6 | 1 891,0 | 2 139,3 | 113,1 | 0,1 | +1 052,7 |
| Прочие доходы от использования имущества и прав, находящихся в государственной и муниципальной собственности | 9 359,2 | 9 084,0 | 10 054,4 | 110,7 | 0,5 | +695,2 |

1. **Проверка соблюдения установленного порядка определения арендной платы, правильности расчета сумм арендной платы по договорам аренды имущества**

В ходе контрольного мероприятия была проведена проверка правильности подготовки и заключения договоров аренды муниципального имущества за 2013 год, а также полнота и своевременность оплаты начисленных арендных платежей. В 2013 году было заключено 14 договоров аренды имущества, являющегося муниципальной собственностью Находкинского городского округа. По состоянию на 01.01.2014г. отделом муниципальной собственности Управления имуществом администрации Находкинского городского округа контролировалось исполнение 88 договоров аренды муниципального имущества. Все договора заключены в соответствии с действующим законодательством. Расчет сумм арендной платы производился в соответствии с Постановлением главы Находкинского городского округа от 20.02.2006г. №106 «Об арендной плате за муниципальные нежилые помещения (здания)».

При проверки полноты и своевременности оплаты начисленных арендных платежей выявлена задолженность в сумме 711 261,48 рублей.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование Арендатора | № договора аренды | Дата договора аренды | Сумма задолженности по состоянию на 01.01.2014г.,  в рублях |
| КГУП «Примтеплоэнерго» | 347-а | 25.06.2012г. | 73 708,23 |
| КГУП «Примтеплоэнерго» | 346-а | 25.06.2012г. | 93 768,82 |
| ООО «Техстройдом» | 351-а-к | 01.10.2012г. | 141 497,02 |
| ООО «Техстройдом» | 373-а-к | 14.10.2013г. | 219 988,66 |
| ПУ ФСБ России по Приморскому краю | 6-07 | 20.02.2007г. | 7 263,05 |
| ПУ ФСБ России по Приморскому краю | 2-08 | 20.03.2008г. | 14 195,04 |
| Департамент обеспечения деятельности мировых судей | 372-а-к | 01.10.2013г. | 17 447,80 |
| Росгосстрах-Дальний восток | 363-а-к | 17.04.2013г. | 12 531,60 |
| ООО «ГЖУ-1» | 368-а-к | 01.08.2013г. | 1 001,35 |
| ООО «ГЖУ-10» | 367-а-к | 26.06.2013г. | 94 761,23 |
| Козицкий А.М. | 360-а-к | 18.02.2013г. | 4 574,95 |
| Кузнецов Ю.И. | 369-а-к | 01.08.2013г. | 30 523,73 |
| ИТОГО: |  |  | 711 261,48 |

Администрацией Находкинского городского округа в 2013 году направлено 7 претензий в отношении исполнения обязанностей по оплате арендных платежей по договорам аренды муниципального имущества. В результате чего, в бюджет НГО поступило 73,72 тыс. рублей. Задолженность, взысканная в судебном порядке составила 4 072 547,11 рублей (основной долг) и 64 667,88 рублей (пеня и неустойка).

Учет и обработка данных по земельным участкам осуществляется отделом земельных отношений Управления имуществом администрации Находкинского городского округа. Реестр земельных участков, переданных в аренду, ведется в электронном виде, с использованием программного обеспечения «ИНФИН – Управление», которое применяется с февраля 2006г. и учитывает следующие параметры: наименование арендаторов земельных участков, площадь, реквизиты договоров, срок аренды, кадастровый номер, дата регистрации в ФРС, назначение.

По состоянию на 01.01.2014г. в Реестре земельных участков, переданных в аренду, состояло на учете 2 497 договоров, из них -2133 действующих договоров и 364 – расторгнутых.

Общая характеристика структуры земель Находкинского городского округа (на 01.01.2014г.):

* по категориям: земли сельхозназначения - 5 888 га., земли населенных пунктов – 16 246 га., земли промышленности и иного специального назначения – 674 га., земли лесного фонда – 6 311 га., земли запаса – 6 917 га. Итого – 36 036 га.;
* по формам собственности: в собственности граждан – 1 059 га., в собственности юридических лиц – 1 641 га., в государственной и муниципальной собственности – 33 336 га., в том числе: в собственности Российской Федерации – нет, в собственности субъекта РФ – нет, в муниципальной собственности – нет. Итого – 36 036 га.

Площадь земельных участков:

* являющихся объектами налогообложения, согласно ст.389 части II Налогового кодекса РФ – 12 922 га;
* подпадающих под льготное налогообложение – 387 га;
* переданных в аренду физическим и юридическим лицам, индивидуальным предпринимателем -15 273 226,67 кв.м..

В 2013 году, в связи с продажей земельных участков в частную собственность, было расторгнуто 200 договоров аренды земельных участков, в связи с чем, объем выпадающих доходов от поступления арендных платежей за 2013 год составил 5 771 270,48 рублей.

Администрацией Находкинского городского округа в 2013 году направлено 427 претензий об оплате задолженности за аренду земельных участков, после получения претензий арендаторами было оплачено 25 326 000,99 рублей; подано 12 исковых заявлений о взыскании задолженности по арендной плате за земельные участки, по результатам рассмотрения которых, было взыскано 12 848 462,82 рубля, в том числе задолженность по арендной плате и пени.

С целью проверки обоснованности расчёта сумм арендной платы, указанных в договорах аренды земельных участков, в ходе настоящей проверки были выборочно изучены 118 договоров аренды земельных участков, заключённых с отдельными арендаторами, в т.ч. ЗАО «Восточная нефтехимическая компания» - 52 договора, ОАО «Дальневосточная распределительная сетевая компания» - 32 договора, ЗАО «Акционерная компания «Надежда» - 17 договоров, ООО «Владис» - 8 договоров, ЗАО «Сюань - Юань – Гонконг» - 5 договоров, физических лиц – 4 договора.

**ЗАО «Восточная нефтехимическая компания».**

Постановлением Администрации Находкинского городского округа от 23 апреля 2012г. №656 предоставлено аренду ЗАО «Восточная нефтехимическая компания» ряд земельных участков сроком на 5 лет для строительства нефтехимического комплекса мощностью до 10 млн.тонн в год по переработке углеводородного сырья. Всего в течении 2011-2013 годов, Администрацией НГО и ЗАО «Восточная нефтехимическая компания» было заключено 52 договора аренды земельных участков, из них 41 договор был расторгнут 25 октября 2013 года. Земельные участки использовались по целевому назначению. Задолженности по оплате арендных платежей за 2013 год нет.

**ОАО «Дальневосточная распределительная сетевая компания».**

Для обеспечения Находкинского городского округа услугами электроснабжения, Администрацией НГО предоставлено в аренду ОАО «Дальневосточная распределительная сетевая компания» ряд земельных участков, которые прошли кадастровый учет. В 2013 году действовало 32 договора аренды земельных участков. Имеется задолженность по оплате пени за несвоевременную оплату арендных платежей в сумме 7557,25 рублей. Земельные участки использовались по целевому назначению.

**ЗАО «Акционерная компания «Надежда».**

Администрация Находкинского городского округа заключила с ЗАО «Акционерная компания «Надежда» 17 договоров аренды земельных участков. При проверке целевого использования земельных участков, переданных в аренду установлено, что земельные участки с кадастровыми номерами: №25:31:010406:4133,№25:31:010406:4153,№25:31:010406:4154,25:31:010406:4152, №25:31:010406:4184 и площадью земельных участков, соответственно: 842 кв.м, 1686 кв.м., 2106 кв.м., 1884кв.м., 325 кв.м. (всего 6843 кв.м.) предоставлялись под благоустройство территории, а фактически используются для целей и нужд компании.

Кроме того, при проверке правильности расчета арендной платы и полноты уплаты арендных платежей установлено, что кадастровая стоимость вышеуказанных земельных участков неправомерно установлена филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Приморскому краю в размере 1 рубля. В соответствии с Методическими указаниями по государственной  кадастровой оценке земель населенных пунктов, утверждёнными Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 15 февраля 2007 года N 39 кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов в составе видов разрешенного использования земель, указанных в подпункте 1.2.16 настоящих Методических указаний, не рассчитывается и устанавливается равной одному рублю за земельный участок. Перечень таких земельных участков является исчерпывающим и не содержит вида разрешенного использования «благоустройство территории». Подпункт 1.2.16. Методических указаний гласит: «Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные».

Для определения кадастровой стоимости вышеназванных земельных участков произведен сравнительный анализ кадастровой стоимости земельных участков, расположенных рядом с данными участками и определена предполагаемая кадастровая стоимость земельных участков. Для сравнения взяты земельные участки, имеющие адрес ориентира - проспект Северный, д.65, кадастровый номер 25:31:010406:486, площадь – 83 405,7 кв.м., кадастровая стоимость земельного участка – 118 038 455,01 рублей, кадастровая стоимость 1 кв.м. – 1 415,23 рубля и земельный участок по адресу ул.1-я Промышленная, д. 2а, кадастровый номер - №25:31:010406:85, площадь – 4 925,07 кв.м., кадастровая стоимость – 6 975 770,65 рублей, кадастровая стоимость 1 кв.м. – 1 416,40 рублей. В результате расчета определена средняя кадастровая стоимость 1 – го кв.м. – 1415,81 рублей. Соответственно предполагаемая кадастровая стоимость пяти земельных участков = 9 688 422,04 рублей.

**ООО «Владис»**.

Администрация Находкинского городского округа заключила с ООО «Владис» 8 договоров аренды земельных участков. При проверке целевого использования земельных участков, переданных в аренду установлено, что земельные участки с кадастровыми номерами: №25:31:010206:1086, №25:31:010206:1087, №25:31:010206:1088, и площадью земельных участков, соответственно: 664 кв.м,1708 кв.м., 2268 кв.м., (всего 4640 кв.м.) и адресом ориентира: г.Находка, ул.Спортивная, д.2 предоставлялись под благоустройство территории, а фактически используются для целей и нужд предприятия.

Кроме того, при проверки правильности расчета арендной платы и полноты уплаты арендных платежей установлено, что кадастровая стоимость вышеуказанных земельных участков неправомерно установлена филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Приморскому краю в размере 1 рубля. В соответствии с Методическими указаниями по государственной  кадастровой оценке земель населенных пунктов, утверждённых Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 15 февраля 2007 года N 39 кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов в составе видов разрешенного использования земель, указанных в подпункте 1.2.16 настоящих Методических указаний, не рассчитывается и устанавливается равной одному рублю за земельный участок. Перечень таких земельных участков является исчерпывающим и не содержит вида целевого использования - «благоустройство территории». Подпункт 1.2.16. Методических указаний, гласит: «Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные».

В ходе проверке произведен сравнительный анализ кадастровой стоимости земельных участков, расположенных рядом с данными участками и определена предполагаемая кадастровая стоимость земельных участков. Для определения кадастровой стоимости вышеназванных земельных участков для сравнения взят земельный участок расположенный между земельными участками №25:31:010206:1087 и №25:31:010206:1088, имеющий адрес ориентира: ул. Спортивная, д.2, кадастровый номер 25:31:010206:150, площадь – 1697,25 кв.м., кадастровая стоимость земельного участка – 2 261 415,90 рублей, кадастровая стоимость 1 кв.м. – 1 332,40. В связи с этим, можно предположить, что кадастровая стоимость одного квадратного метра равняется 1332,40 рублей. Соответственно предполагаемая кадастровая стоимость трех земельных участков – 6 182 236,00 рублей.

**ЗАО «Сюань - Юань – Гонконг»**.

Администрация Находкинского городского округа заключила с ЗАО «Сюань – Юань – Гонконг» 5 договоров аренды земельных участков. Земельные участки использовались по целевому назначению. Задолженности по оплате арендных платежей за 2013 год нет.

При проверки полноты и своевременности оплаты начисленных арендных платежей (по договорам выборочной проверки) выявлена переплата в сумме 82 188,52 рублей.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование арендатора | Сумма начисленной арендной платы за 2013г. | Сумма пени за несвоевременную оплату начисленных арендных платежей за 2013г. | Сумма оплаченных арендных платежей и пени в 2013г. | Сумма задолженности по оплате арендных платежей и пени за 2013г. |
| ЗАО «Восточная нефтехимическая компания» | 31 305 386,07 | 0 | 31 305 386,07 | 0 |
| ОАО «Дальневосточная распределительная сетевая компания» | 2 525 923,57 | 7 557,25 | 2 525 923,57 | 7 557,25 |
| ЗАО «Акционерная компания «Надежда» | 2 227 625,6 | 289,63 | 2 319 696,48 | - 92 360,51 |
| ООО «Владис» | 8 532 606,67 | 66,00 | 8 532 672,88 | - 66,21 |
| ЗАО «Сюань - Юань – Гонконг» | 1 761 572,15 | 0 | 1 761 572,15 | 0 |
| Корец Е.И. | 14 400,84 | 922,84 | 12 642,73 | 2 680,95 |
| ИТОГО: | 46 367 514,90 | 8 835,72 | 46 457 893,88 | - 82 188,52 |

В ходе проверке рассматривался вопрос о возможном пополнении бюджета Находкинского городского округа за счет поступления земельного налога за земли, находящиеся под многоквартирными жилыми домами. В результате выявлена проблема системного характера. Нормами жилищного законодательства определено, что земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме. Право собственности на земельный участок у собственников помещений многоквартирного дома возникает с момента формирования земельного участка и постановки его на государственный кадастровый учет, и, если формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом, и его межевание могут инициировать органы местного самоуправления, то осуществление государственного кадастрового учета земельного участка носит заявительный характер. То есть предполагается наличие уполномоченного лица на подачу заявлений об осуществлении государственного кадастрового учета земельного участка. Таким образом, если сформировать земельный участок можно по решению органа местного самоуправления за счет средств бюджета, то проведение государственного кадастрового учета земельного участка многоквартирного жилого дома возможно только при наличии волеизъявления собственников помещений. Решение этого вопроса возможно лишь при проведении общих собраний собственников помещений многоквартирных домов и выборе уполномоченного лица на подачу заявления в территориальный орган Россреестра, а такого желания у собственников помещений в многоквартирном доме не возникает. Без внесения изменений в законодательные акты Российской Федерации, Приморского края, работа в этом направлении будет не результативной.

**Выводы:**

1.В ходе проверки установлено, что:

* в Находкинском городском округе сформирована в достаточном объеме нормативно-правовая база, для целей регулирования порядка управления, владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности;
* уполномоченные администрацией Находкинского городского округа органы не образованы;
* функции управления, владения, распоряжение муниципальным имуществом исполняет администрация Находкинского городского округа;
* муниципальный земельный контроль на территории Находкинского городского округа осуществляется администрацией Находкинского городского округа самостоятельно;
* в Находкинском городском округе не разграничены земли по видам собственности, в муниципальной собственности нет земельных участков.

2. В ходе проверки выявлены земельные участки, с неправомерно установленной кадастровой стоимостью в 1 рубль:

(№25:31:010406:4133, №25:31:010406:4153, №25:31:010406:4154, №25:31:010406:4152, №25:31:010406:4184, №25:31:010206:1086, №25:31:010206:1087, №25:31:010206:1088).

**Предложения:**

1. Направить Отчет по результатам контрольного мероприятия:

«Анализ исполнения Решения Думы НГО по формированию доходов местного бюджета в 2013 году, полученных в виде арендной либо иной платы за передачу в возмездное пользование государственного и муниципального имущества (за исключением имущества АУ и МУП), а также проверка полноты и своевременности поступления в местный бюджет доходов от использования земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, а также земельных участков, собственность на которые не разграничена»

– главе Находкинского городского округа;

– главе Администрации Находкинского городского округа.

2. Рекомендовать Администрации Находкинского городского округа:

* обратиться с заявлением вкомиссию при Управлении Росреестра по Приморскому краю по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами №25:31:010406:4133, №25:31:010406:4153, №25:31:010406:4154, №25:31:010406:4152, №25:31:010406:4184, №25:31:010206:1086, №25:31:010206:1087, №25:31:010206:1088 с целью определения кадастровой стоимости земельных участков, в соответствии с Методическими указаниями по государственной  
   кадастровой оценке земель населенных пунктов,
* усилить контроль:

- за выполнением обязательств по договорам аренды муниципального имущества и земельных участков;

- за использованием земельных участков по целевому назначению;

- за соблюдением сроков уплаты арендной платы;

- за ведением претензионной работы по взысканию пени за несвоевременно уплачиваемую арендную плату;

* проводить мероприятия по усилению муниципального земельного контроля за использованием земель.

3. Рекомендовать Администрации Находкинского городского округа провести инвентаризацию земельных участков с целью выявления участков, не участвующих в формировании доходов местного бюджета и их вовлечения в оборот, либо возможной продажи.

Аудитор В.В.Кравченко