

## АКТ № 33

проверки правомерности и эффективности управления и распоряжения земельными ресурсами Фроловского муниципального района, проверка договоров аренды земельных участков на предмет обоснованности расчета арендной платы и полноты ее внесения за 2019 и 7 месяцев 2020 года, полноты и своевременности поступления в муниципальный бюджет доходов от распоряжения ими и использования.

от 11.09.2020 года

В соответствии с планом работы Контрольно-счетной палаты Фроловского муниципального района Волгоградской области на 2020 год, утвержденного распоряжением от 25.12.2019 № 23 контрольно-счетной палаты и на основании удостоверения от 21.08.2020 № 37 председателем контрольно-счетной палаты Фроловского муниципального района Мордовцевой И.В. проведена проверка правомерности и эффективности управления и распоряжения земельными ресурсами Фроловского муниципального района, проверка договоров аренды земельных участков на предмет обоснованности расчета арендной платы и полноты ее внесения за 2019 и 7 месяцев 2020 год», полноты и своевременности поступления в муниципальный бюджет доходов от распоряжения ими и использования.

Ответственным должностным лицом в администрации за проверяемый период - Глава администрации Фроловского муниципального района до 28.10.2019 - Кириченко Сергей Николаевич, с 29.10.2019 по 17.12.2019 - Коротков Петр Алексеевич.

С 18.12.2019 года Глава Фроловского муниципального района - Шкарупелов Владимир Сергеевич.

Проверка начата 26.08.2020 по 11.09.2020 года.

### *Общие сведения*

На основании Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и в соответствии с Законом Волгоградской области от 14.02.2005 № 1002-ОД «Об установлении границ и наделении статусом Фроловского района и муниципальных образований в его составе» муниципальное образование Фроловский район наделен статусом муниципального района с административным центром в городе Фролово.

Основным правовым актом в системе правового регулирования вопросов местного самоуправления на территории района является Устав муниципального образования Фроловский район Волгоградской области (далее Устав), принятый решением Фроловской районной Думы от 02.06.2005 № 40/196, зарегистрированный администрацией Волгоградской области 14.06.2005 под № РН-44-05, зарегистрированный главным управлением Минюста России по Южному федеральному округу 07.11.2005 под №КП45320002005001.

В соответствии со статьей 19 Устава структуру местного самоуправления Фроловского муниципального района составляют: глава Фроловского муниципального района; Фроловская районная Дума; администрация Фроловского муниципального района; контрольно-счетная палата Фроловского муниципального района.

Юридический адрес и фактическое местонахождение: 403500, г. Фролово, Волгоградская область, ул. Фрунзе, 87.

Межрайонной Федеральной налоговой службой № 6 по Волгоградской области выданы свидетельства: о постановке на учет в налоговом органе юридического лица от 01.03.2004, серия 34 № 001090186, налогоплательщику присвоен идентификационный номер 3432004801; о внесении записи в Единый государственный реестр 07.12.2005, серия 34 № 000713610 за основным государственным номером 1023405564973.

*Проверкой установлено:*

*Анализ соответствия учредительных документов действующему законодательству*

Владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в собственности Фроловского муниципального района, является предметом ведения органов местного самоуправления в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Экономическую политику, а также управление и распоряжением имуществом, находящимся в собственности Фроловского муниципального района осуществляет Отдел по экономике, управлению муниципальным имуществом и землепользованию администрации Фроловского муниципального района (далее - Отдел) в соответствии с Положением, утвержденным постановлением главы администрации района от 21.12.2016 № 674 (далее - Положение от 21.12.2016 № 674).

Основными функциями Отдела в области распоряжения муниципальной собственностью в земельных отношениях являются:

- осуществление управления и распоряжением имуществом, находящимся в собственности района, и земельными участками в порядке, предусмотренном действующим законодательством;
- ведение учета договоров аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления и других договоров в сфере имущественных и земельных правоотношений;
- формирование и организация работы муниципального земельного контроля;
- осуществление действий, направленные на формирование вновь образованных земельных участков, а также под объектами недвижимости, находящимися в собственности района, и на государственную регистрацию права собственности района на них;
- организация проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества и земельных участков.

*Анализ правомерности управления и распоряжения земельными ресурсами муниципальным районом*

К полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений, в соответствии со статьей 11 ЗК РФ, относятся: резервирование земель, изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд, установление с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

С целью регулирования вопросов распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Фроловского муниципального района, а также земельными участками, которыми в соответствии с действующим законодательством РФ, вправе распоряжаться органы местного самоуправления, утверждены нормативные правовые акты:

Устав Фроловского муниципального района;

Положение о порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью Фроловского муниципального района (далее – Положение от 31.03.2015 № 9/66), которое согласно пункту 2 статьи 1 Положения не распространяется на отношения, связанные с управлением и распоряжением земельными участками, водными объектами и иными природными ресурсами, жилищным фондом Фроловского муниципального района, с принятием и исполнением бюджета Фроловского муниципального района.

Порядок управления и распоряжения земельными участками во Фроловском муниципальном районе регламентирован Земельным Кодексом Российской Федерации.

Для исполнения муниципальных услуг по решению вопросов, связанных с земельными участками и земельными отношениями в целях реализации Федерального закона от 27.07.2010 № 210 - ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», повышения качества исполнения и доступности результатов предоставления муниципальных услуг в части земельных вопросов, постановлениями администрации Фроловского муниципального района утверждено 9 административных регламентов, в том числе:

от 11.12.2019 № 933 - «Принятие решения о проведении аукциона по продаже земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Фроловского муниципального района, и земельных участков, государственная собственность, на которые не разграничены, расположенных на территории сельских поселений, входящих в состав Фроловского муниципального района»,

от 18.06.2020 № 426 «Утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в целях раздела земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Фроловского муниципального района, и земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, расположенного на территории Фроловского муниципального района» и другие.

Статья 34 ЗК РФ предусматривает, что органы местного самоуправления обязаны обеспечить управление и распоряжение земельными участками, находящихся в их собственности и (или) в ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности.

Правовое регулирование предоставления земельных участков осуществляется в рамках норм, установленных Земельным кодексом Российской Федерации (далее – Земельный кодекс, ЗК РФ) и Гражданским кодексом Российской Федерации.

Согласно пункту 4 статьи 22, пунктами 1 и 3 статья 65 Земельного Кодекса является платным. Формами платы за использование земли является арендная плата.

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 (п.10 ст. 3 Федерального закона от 25.01.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»).

Условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена на территории района, установлены постановлением Администрации Волгоградской области от 22.08.2011 № 469-п "Об утверждении Порядка расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности Волгоградской области", постановлением Правительства Волгоградской области от 11.12.2012 № 557-п "О внесении изменений в постановление Администрации Волгоградской области от 22 августа 2011 № 469-п».

Порядок определения цены земельных участков, находящихся в государственной собственности Волгоградской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договоров купли-продажи таких земельных участков без проведения торгов" установлен постановлением Правительства Волгоградской области от 26.06.2012 № 142-п (в редакции от 24.07.2017).

В целях повышения эффективности управления земельными ресурсами на территории Фроловского муниципального района и пополнения доходной части бюджета за счет поступлений арендованных платежей за землю, находящейся в собственности муниципального образования принимается на основании постановления администрации

района от 25.03.2013 № 254 «Об утверждении значений коэффициентов».

*Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков*

В соответствии с пунктом 4 статьи 160.1 Бюджетного кодекса Российской Федерации (далее Бюджетный кодекс РФ) бюджетные полномочия главных администраторов доходов бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, являющихся органами местного самоуправления и (или) находящимися в их ведении казенными учреждениям и, осуществляются в порядке, установленном местной администрацией.

Во исполнение вышеуказанной нормы Бюджетного кодекса РФ постановлением Главы администрации Фроловского муниципального района от 25.04.2013 №373 утвержден Порядок осуществления исполнительными органами местного самоуправления Фроловского муниципального района бюджетных полномочий главных администраторов доходов бюджета Фроловского муниципального района.

Согласно решению Фроловской районной Думы от 10.12.2018 г. № 63/444 «О бюджете Фроловского муниципального района на 2019 год и на плановый период 2020 и 2021 годов» за администрацией Фроловского муниципального района закреплены полномочия главного администратора доходов бюджета муниципального района по кодам бюджетной классификации РФ.

В соответствии со статьей 62 Бюджетного Кодекса Российской Федерации доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков, включены в состав неналоговых доходов.

По данным «Оценка ожидаемого исполнения муниципального бюджета в 2019 году» по доходам, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах муниципального района, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков, средств от продажи права на заключение договоров аренды земельных участков соответственно 16100,0 тыс. рублей и 355,0 тыс. рублей.

Утвержденный годовой план по доходам, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах муниципального района на 2019 год в сумме 17600,0 тыс. рублей. Фактическое исполнение к утвержденному годовому плану за 2019 год соответственно составило 14433,8 или 98,2% и 3497,3 тыс. рублей или 120,6% .

По результатам анализа доходов муниципального бюджета, получаемые в виде арендной платы за земли, установлено, что прогноз поступления арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на 2019 год рассчитан с учетом установленного постановлением Администрации Волгоградской области от 22.08.2011 № 469-п (в редакции от 05.03.2011 (в редакции от 05.03.2020) "Об утверждении Порядка расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности Волгоградской области, предоставленные в аренду без торгов".

Прогноз поступления доходов, получаемые в виде арендной платы, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды за земли, находящиеся в собственности муниципальных районов на 2020 год определены в сумме 16354,0 тыс. рублей, в том числе: доходам, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах муниципального района – 13800,0 тыс. рублей; договоров аренды за земли, находящиеся в собственности муниципальных районов - 2554,0 тыс. рублей.

В соответствии с Федеральным законом от 03.12.2012 № 244-ФЗ «О внесении изменений в Бюджетный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» с 01.01.2014 года доходы от передачи в аренду земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах муниципальных районов, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков, зачисляются в бюджеты муниципального района по нормативу 100 процентов.

В целом доходы от аренды земли составили 17931,1 тыс. рублей, или 102,0 % уточненных бюджетных назначений (17600,0 тыс. рублей), в том числе:

- КБК 000 1 11 0501305000 120 - доходы, полученные в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах поселений 14433,8 тыс. рублей, или 98,2% от уточненных бюджетных назначений (14700,0 тыс. рублей);

- КБК 000 1 11 05020 0000 120 - доходы, получаемые в виде арендной платы, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды за земли, находящиеся в собственности муниципальных районов составили 3497,3 тыс. рублей или 120,6 % от утвержденных бюджетных назначений (2900,0 тыс. рублей). Поступление платежей сверх утвержденных бюджетных назначений объясняется погашением кредиторской задолженности, образовавшейся за предыдущие годы. В сравнении с предыдущим годом поступления увеличились на 1034,8 тыс. рублей за счет заключения новых договоров с ООО «АгроЛеон».

Анализ исполнения неналоговых доходов в части доходов от аренды земли за 2019 год представлен в таблице №1.

тыс. рублей  
Таблица № 1

Наименование	Утверждено на 2019 год	Исполнено за 2019 год	Отклонение гр.3-гр.2	% исп. гр.3: гр.2	Исполнено за 2018 год	Отклонение гр.3-гр.6
1	2	3	4	5	6	7
Доходы от аренды земли	17600,0	17931,1	+361,1	102,0	14706,9	+3254,4
Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах сельских поселений и межселенных территорий муниципальных районов, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков	14700,0	14433,8	-266,2	98,2	12210,3	+2223,5
Доходы, получаемые в виде арендной платы, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды за земли, находящиеся в собственности муниципальных районов	2900,0	3497,3	+597,3	120,6	2458,9	+1038,4

Доходы от аренды земли в 2019 году в сравнении с 2018 годом увеличились на +3254,4 тыс. рублей за счет доходов, полученных в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах поселений (+2223,5 тыс. рублей); доходов, получаемые в виде арендной платы, средства от продажи права на заключение договоров аренды за земли, находящиеся в собственности +1038,4 тыс. рублей).

Уточненный план по арендной плате за землю на 2020 год утвержден в общей сумме 16700,0 тыс. рублей в том числе: по доходам, получаемых в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах муниципального района – 13800,0 тыс. рублей, средства от продажи права на заключение договоров аренды за земли, находящиеся в собственности муниципальных районов - 2900,0 тыс. рублей. Исполнение на 01.08.2020 года составило 12116,0 тыс. рублей или 72,5% от утвержденных бюджетных назначений.

Действующие договоры аренды земельных участков по состоянию на 01.01.2020 года и 01.08.2020 года:

Таблица 1

Период	Кол - во договоров			Площадь земельных участков, кв.м.		
	Размер годовой арендной платы, тыс.руб.			Всего, в том числе:	юр. лица	физ. лица
	Всего, в том числе:	юр. лица	физ. лица			
на 01.01.2020 года	1131	230	901	63486,0	40131,0	23355,0
	17600	17323	277			
на 01.08.2020 года	186	270	916	70031,0	40811,0	29220
	16700	15699	1001			

Из данных таблицы следует, что по сравнению с 01.01.2020 года размер арендной платы составил 17600,0 тыс. рублей, за 7 месяцев 2020 года – 16700,0 тыс. рублей.

Земельные участки, находящиеся на территории Фроловского муниципального района, предоставленные в аренду по состоянию на 01.01.2020 года и 01.08.2020 года:

Таблица 2

Назначение	На 01.01.2020 года				На 01.08.2020 года				Динамика за 8 месяцев 2020 года	
	Площадь (га.)	в % к общей площади	Кол-во договоров	в % к общему кол-ву договоров	Площадь (кв.м.)	в % к общей площади	Кол-во договоров	в % к общему кол-ву дог-ов	Площадь (га.)	Кол-во договоров
Земли сельхозназначения	63315	99,7	668	56,2	69860	99,7	723	58,4	+6545	+55
Земли населенных пунктов	104,0	0,2	412	38,9	104,0	0,2	412	37,0	-	-
Земли промышленности	64	0,10	27	2,6	64	0,1	27	2,4	-	-
Земли особоохраняемые территории	3	-	24	2,3	3	-	24	2,2	-	-
Всего	63486	100,0	11318	100,0	70031,0	100,0	1186	100	+6545	+55

За 8 месяцев 2020 года согласно представленному Отделом перечнем действующих договоров аренды земельных участков по состоянию на 01.08.2020 года заключено дополнительно 55 договоров аренды земельных участков площадью 6545,0 га с размером годовой арендной платы 518,0 тыс. рублей, в том числе:

- 6 договоров с юридическими лицами площадью 263 га, размером годовой арендной платы 279,0 тыс. рублей;

- 49 договоров с физическими лицами площадью 6282 га размером годовой арендной платы 239,0 тыс. рублей.

За 8 месяцев 2020 года расторгнуто 12 договоров аренды земельных участков только с физическими лицами (земли населенных пунктов под приусадебными земельными участками) площадью 181,0 га размером годовой арендной платы 30,0 тыс. рублей.

Задолженность (основной долг) по арендным платежам в разрезе групп арендуемых земельных участков по состоянию на 01.01.2020 года и 01.08.2020 года представлена в таблице.

Таблица 3

Группы арендованных земельных участков	Задолженность по арендной плате по состоянию на (тыс.рублей)		Отклонение -снижение, + увеличение	
	01.01.2020	01.08.2020	абсолютное	относительное
Земли, находящиеся в собственности муниципального района	2617,0	2100,0	-517,0	-19,8
Земли, государственная собственность на которые не разграничена	79,0	3,0	-74,0	-96,2
Итого	2696,0	2103,0	-593,0	-21,9

Проверка отмечает, что указанная задолженность на 01.08.2020 года составляет 17,3% от полученных доходов от аренды земельных участков в 2020 году, что является резервом пополнения доходной части бюджета при условии её погашения.

Поступление арендной платы за земельные участки в консолидированный бюджет Фроловского муниципального района за 2016-2020 годы представлено в таблице № 4:

таблица № 4

Период	Всего заключено договоров	Задолженность тыс. руб.		
		Всего	Земельные участки муниципальной собственности	Земельные участки государственной собственности, на которые не разграничены права
на 31.12.2016	899	3096	566	2530
на 31.12.2017	962	1569	671	898
на 31.12.2018	1021	2157	49	2108
на 31.12.2019	1131	2696,0	79,0	2617,0
на 01.08.2020	1186	2103,0	3,0	2100,0

За земельные участки государственной собственности, на которые не разграничены права в конце 2019 года образовалась задолженность в сумме 2617,0 тыс. рублей, в основном: гр. Гараев А.А. – 212,0 тыс. рублей, ООО «МФ Экономикс» - 97,0 тыс. рублей, Юдаев И.Г. – 80,4 тыс. рублей; ООО «Т2 «Мобайл» - 72,0 тыс. рублей; Казаков В.А. – 68,0 тыс. рублей; ООО «Муравли-Агро» - 62,0 тыс. рублей; ИП Глава КФХ Аханов А.А. – 60,0 тыс. рублей; ООО «Адреналин» - 50,0 тыс. рублей; ООО АКИКСтройплюс» - 43,0 тыс. рублей; Мартычев Р.С. – 24,0 тыс. рублей; Доценко И.А. - 23,0 тыс. рублей и др.

За земельные участки муниципальной собственности в декабре 2019 года

образовалась задолженность в сумме 79,0 тыс. рублей.

#### *Претензионно-исковая работа*

В рамках претензионно-исковой работы в период с 01.01.2019 года по 31.12.2019 года согласно журналу в адрес должников направлено 129 претензий (11.01.2019, 28.01.2019; 30.01.2019 - 39; 13.02.2019; 20.02.2019 - 8, 23.04.2019 - 1; 16.05.2019 - 8; 03.06.2019; 17.06.2019 - 70; 02.10.2019; 23.10.2019; 24.10.2019 - 3).

За 7 месяцев 2020 года задолженность (основной долг) по арендным платежам арендаторов земельных участков уменьшилась на 593,0 тыс. рублей или на 21,9 %, в том числе за счёт уменьшения задолженности:

1) арендаторов земельных участков, находящихся в собственности муниципальных районов – на 76,0 тыс. рублей или в 3,8 раза;

2) арендаторов земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена - на 517,0 тыс. рублей или на 19,7 %.

Крупными задолжниками по арендной плате за землю в муниципальный бюджет в 2020 году являются:

гр. Гараев А.А. – 409 тыс. рублей (земли сельхозназначения на территории Лычакского сельского поселения), причина недоимки – ненадлежащее исполнение арендатором условий договора аренды земельного участка, взыскание задолженности в отношении должника производится в досудебном порядке;

гр. Казаков В.А. (земли под прудом «Бобовый» на территории Лычакского сельского поселения) - 77 тыс. рублей, взыскание задолженности в отношении должника производится в досудебном порядке;

МП "Коммунальщик Фроловского района" (земли под производственные базы пос. Пригородный) 143 тыс. рублей, взыскание задолженности в отношении должника производится в досудебном порядке;

Мартычев Р.С. (пастбище на территории Лычакского сельского поселения) – 34,0 тыс. рублей, взыскание задолженности в отношении должника производится в досудебном порядке;

ООО «МФ Экономикс» (земли промышленности) - 47,0 тыс. рублей, взыскание задолженности в отношении должника производится в досудебном порядке,

гр. Кувшинова Елена Николаевна (пастбище на территории Большелычакского сельского поселения - 58,0 тыс. рублей), взыскание задолженности в отношении должника производится в досудебном порядке;

ООО «Стройуниверсал» (земли сельхозназначения, Арчединское сельское поселение) 158 тыс. рублей.

За земельные участки муниципальной собственности задолженность в сумме 3,0 тыс. рублей (ООО «Донагрогаз»).

Договорами аренды (п. 2.6) предусмотрена ответственность арендатора за несвоевременное внесение арендной платы, а именно предусмотрена уплата пени за каждый день просрочки в размере 0,1% от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки.

Следует отметить, что применение ответственности за неисполнение денежного обязательства регулируется положениями статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации даже в том случае, если договором аренды не установлен размер ответственности за несвоевременную уплату арендной платы.

В соответствии со ст. 330 Гражданского кодекса Российской Федерации должник, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения, обязан уплатить кредитору неустойку, определенную законом или договором.

Однако, начисление пени Отделом в проверяемом периоде не осуществлялось.

Согласно информации отдела по экономике, управлению имуществом и



землепользования администрации района за ненадлежащее исполнение арендатором условий договора аренды земельного участка в 2020 году направлены 332 претензии на общую сумму 4209,0 тыс. рублей, основными из которых - ООО "Муравли-Агро" 1646,0 тыс. рублей, ООО «Стройуниверсал» 781,0 тыс. рублей; гр. Гараев А.А. 409 тыс. рублей, погашено задолженности за аренду земли в сумме 3404,0 тыс. руб.

Взыскание задолженности в отношении должника в судебном порядке в проверяемом периоде не направлялись (в частности исковые заявления о взыскании задолженности, иски о расторжении договоров аренды, исполнительные листы в органы Федеральной службы судебных приставов).

#### *Учет арендной платы за землю*

Учет, начисления и уплата арендной платы за землю осуществляется отделом по экономике, управлению имуществом и землепользованию администрации Фроловского муниципального района в электронном виде в программе Excel. Лицензированный программный продукт «Барс – аренда» не используется.

В случае наличия нескольких договоров у одного юридического или физического лица учет осуществляется по каждому договору.

Автоматическое начисление пени за несвоевременную уплату арендной платы арендаторами за землю за каждый день просрочки не реализуется. Более того, начисление пени за несвоевременную уплату арендной платы за землю производится Отделом только по договорам, по которым подаются исковые заявления в суд.

Следует отметить, что применение ответственности за неисполнение денежного обязательства регулируется положениями статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации даже в том случае, если договором аренды не установлен размер ответственности за несвоевременную уплату арендной платы. За пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания, просрочки в их уплате подлежат уплате проценты на сумму этих средств.

За 2019 год Отделом по экономике, управлению имуществом и землепользованию администрации района в МКУ «Централизованная бухгалтерия Фроловского муниципального района» предоставлена справка о начислении и оплаты аренды земли.

В соответствии с нормами Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и Инструкции № 157н, утвержденной Приказом Минфина России от 01.12.2010 «Об утверждении 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 и Инструкции по его применению» (далее Инструкции № 157н) земельные участки являются объектами производственных активов и подлежат отражению в бюджетном учете.

В соответствии с п. 78 объекты произведенных активов учитываются на одноименном счете 10300 «Непроизведенные активы», содержащем аналитический код группы синтетического счета 10 «Недвижимое имущество учреждения» и соответствующий аналитический код вида синтетического счета объекта учета.

Дебиторская задолженность по арендной плате за земельные участки по состоянию на 01.01.2019 года отражена в бюджетной отчетности баланса главного распорядителя бюджетных средств (ф. 0503130) задолженность по арендной плате за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах сельских поселений в сумме 2749,1 тыс. рублей.

#### *Выборочная проверка правильности расчёта сумм арендной платы земельных участков*

Правовое регулирование аренды земельного участка осуществляется в рамках норм, установленных Земельным Кодексом Российской Федерации (особенности сдачи в

аренду) и Гражданским Кодексом Российской Федерации (общие положения).

Согласно пункту 4 статьи 22, пунктам 1 и 3 статьи 65 Земельного кодекса РФ использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата. За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Расчет арендной платы за земельные участки производится на основании нормативных правовых актов, в том числе: в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена постановлением Администрации Волгоградской области от 22.08.2011 № 469-п (в редакции от 05.03.2011 (в редакции от 05.03.2020).

Выборочной проверкой правильности расчёта сумм арендной платы договоров аренды земельных участков, установлено следующее:

- по землям категории земли сельскохозяйственного назначения:

Гараев Асиф Ашраф Оглы договор №88 от 15.05.2018 с кадастровым номером 34:32:090005:392, вид разрешенного использования: пашня для сельскохозяйственного производства 500 га;

Казаков Вячеслав Анатольевич договор № 237 от 05.12.2013 с кадастровым номером 34:32:080004:590 вид разрешенного использования: пруд "Бобовый" для разведения рыбы 10 га;

Мартычев Роман Сергеевич договор №234 от 11.12.2018 с кадастровым номером 34:32:090005:518 пастбище для выпаса скота 28 га;

Давлекаев Сергей Александрович договор №88 от 20.03.2007с кадастровым номером 34:32:050003:887 вид разрешенного использования: для размещения и эксплуатации здания зерносклада 0.14 га;

ООО "Российская инновационная топливно-энергетическая компания" договор № 113 от 06.07.2020 с кадастровым номером 34:32:040004:811 вид разрешенного использования: недропользование: для проведения строительства объекта "Реконструкция ВЛ-35 кВ от опоры №156 до ПС 35/10 кВ "Ключевская" 2,2 га;

ООО "МясКо" Филиал "Краснолиповский" договор № 235 от 19.12.2019 с кадастровым номером 34:32:120007:453 вид разрешенного использования: для иных видов сельскохозяйственного использования (комплекс «Складские помещения») 0,68 га;

- по землям категории земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения:

ООО "Адреналин" № 232 от 05.12.2018 с кадастровым номером 34:32:020004:1822 вид разрешенного использования: «недропользование (осуществление геологических изысканий; добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр проходит на межселенной территории)» 7,4 га.

ООО "МФ "Экономикс" № 268 от 19.11.2008 с кадастровым номером 34:32:090005:141 вид разрешенного использования: для эксплуатации нефтяных скважин Куркинского месторождения нефти и газа. 2,67 га.

ООО "Т2 Мобайл" реорганизация в ООО "Независимый инфраструктурный оператор" № 113 от 25.07.2012 с кадастровым номером 34:32:110009:324 вид разрешенного использования: для размещения сооружения антенная опора. 0,017 га.

ООО "Акик-Строй Плюс" № 17 от 20.03.2018 с кадастровым номером 34:32:120007:702 вид разрешенного использования: для разработки карьера Липкинского-1 месторождения карбонатных пород, 9,6 га;

- по землям категории особо охраняемых территорий и объектов: Логин Иван Сергеевич № 86 от 17.09.2015 с кадастровым номером 34:32:120007:1229 вид разрешенного использования: для размещения вагончика для отдыха, 0,016 га; ООО "Газпром трансгаз Волгоград" № 76 от 12.05.2009 с кадастровым номером 34:32:120007:78 вид разрешенного использования: для размещения туристической базы, 1,27 га;

- по землям категории земли населенных пунктов - Ковалев Юрий Николаевич № 276 от 07.12.2011 с кадастровым номером 34:32:110001:1029 вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, 0,052га.

Выборочно проверена правильность применения коэффициентов, устанавливаемых в процентах от кадастровой стоимости земельных участков, нарушений не установлено.

*Проверка полноты и правильности отражения в Реестре муниципального имущества  
Фроловского муниципального района земельных участков*

Пунктом 4 Приказа от 30.08.2011 №424 "Об утверждении Порядка ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества" (далее - Приказ от 30.08.2011 №424) определен перечень сведений, который должен содержать реестр муниципального недвижимого имущества одним из объектов учета в реестре является находящееся в муниципальной собственности недвижимое имущество, в т.ч. земельные участки.

В соответствии с п.4 Приказа от 30.08.2011 № 424 реестр недвижимого имущества содержит основные сведения, такие как, кадастровый номер муниципального недвижимого имущества; 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.

В соответствии с п.п. 1.9 Положения об организации учета и ведении реестра муниципального имущества Фроловского муниципального района, утвержденного решением Фроловской районной Думы Волгоградской области от 31.07.2015 № 12/99 (далее Положение о Реестре) ведение Реестра осуществляется путем внесения записи о сведениях о возникновении или о прекращении права собственности Фроловского муниципального района на объект муниципальной собственности и исключения изменившихся сведений об объекте муниципальной собственности, который принадлежит правообладателям на соответствующем вещном праве в соответствии с представленными ими документами.

Документом, подтверждающим факт учета муниципального имущества Фроловского муниципального района в Реестре, является выписка из Реестра, содержащая достаточные для идентификации муниципального имущества Фроловского муниципального района сведения по их состоянию в Реестре на дату выдачи выписки из него (п.п. 1.10. Положения о Реестре).

Формирование и ведение реестра муниципальной собственности осуществляется Отделом по экономике, управлению имуществом и землепользованию в электронном виде и на бумажном носителе.

Проверкой установлены отдельные нарушения ведения реестра муниципального имущества, влияющие на его достоверность, а именно: согласно п.6 Приказа № 424 в отношении объектов казны муниципальных образований сведения об объектах учета и записи об изменении сведений о них вносятся в реестр на основании надлежащим образом заверенных копий документов, подтверждающих приобретение муниципальным образованием имущества, возникновение, изменение, прекращение права муниципальной собственности на имущество, изменения сведений об объектах учета.

Проверка отмечает, что по состоянию на 01.01.2019 года в реестре муниципального имущества числился 91 земельный участок общей площадью 10971,61

га, на 01.01.2020 года увеличилось на 3 и составило 94 земельного участка общей площадью 11782,30 га, в том числе:

из муниципальной собственности Арчединского сельского поселения в муниципальную собственность Фроловского муниципального района решением Фроловской районной Думы от 28.01.2019 № 65/457 принят земельный участок кадастровый номер 34:32:010006:1628 площадью 2383,0 кв.м. (подъезд к х. Манский от автомобильной дороги М-6 «Каспий-Фролово-Ольховка- Липовка» автомобильная дорога «Сызрань-Саратов-Волгоград»);

из государственной собственности в муниципальную собственность, распоряжением комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области от 07.11.2019 № 2505-р переданы земельные участки, расположенные на территории Ветютневского сельского поселения с кадастровыми номерами соответственно 34:32:000000:448 (земли населенных пунктов - под административным зданием, реестровый номер № 38 - 34,20 га); 34:32:110009:333 (земли сельхозназначения - пашни, пастбища, реестровый номер №74 - 776,24 га.

На момент проверки постановлениями администрации Фроловского муниципального района соответственно от 04.08.2020 № 544, от 04.08.2020 № 545 земельный участок кадастровый номер 34:32:110009:333 разделен на два земельных участка: 1 участок сельскохозяйственное использование – животноводство, площадью 15176,09 кв.м., 2 участок сельскохозяйственное использование – растениеводство, площадью 62442,91 кв.м.

Согласно Реестру муниципального имущества, находящихся в собственности района на 01.01.2019 года количество земельных участков составляет 91 участок с общей площадью 109716133 кв.м., кадастровой стоимостью 180353400,96 рублей; на 01.01.2020 года – 230805792,49 кв. м. количество земельных участков составляет 94 участок с общей площадью 117823000 кв.м.

Проведенной сверкой данных с Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области по количеству земельных участков, находящихся в собственности Фроловского муниципального района (выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты), установлено, что сведения о земельных участках, находящихся в реестре муниципального имущества на 01.01.2020 года, завышены на 14 земельных участков общей площадью 14710990 кв. м, кадастровой стоимостью 24236859,63 рублей.

Данные о земельных участках, находящихся в собственности муниципального района и отраженных в Реестре муниципального имущества на 01.01.2020 года представлены в таблице № 5.

таблица № 5

№ п/п	Кадастровый номер	Дата присвоения кадастрового номера	Адрес	Категория земель	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость (рублей)	Статус записи об объекте недвижимости
1	34:32:030001:470	23.01.2008	х. Амелино, д.1015/2	земли населенных пунктов (земли н/п)	535	168241,45	снят с кадастрового учета 17.12.2018
2	34:32:020001:759	03.01.2007	х. Терновка, д.1020	земли н/п	4822	1829370,36	собственность 01.06.2020 (администрация Терновского сельского поселения)

3	34:32:060001:330	25.04.2008	пос. Пригородный, ул. Подгорная, д. 3006/2	земли н/п	232	103780,56	собственность 24.02.2012 (ЧОУВО «Волгоградский институт бизнеса»)
4	34:32:110006:147	26.06.2007	х. Новая Паника, д. 4010	земли н/п	629	210941,44	постоянное (бессрочное) пользование, 15.08.2014
5	34:32:010006:1321	05.03.2008	Территория Арчединского сельского поселения	Земли сельхоз-назначения (земли с/н)	972000	3285360,00	снят с кадастрового учета 25.12.2019
6	34:32:030003:1470	27.08.2007	Территория Терновского сельского поселения	земли с/н	5964000	15001173,00	собственность 07.03.2014 Буланкин Н.М.
7	34:32:080001:695	10.11.2005	х. Большой Лычак	земли н/п	641	56504,15	собственность 02.04.2015 Кувшинова Е.Н.
8	34:32:080001:123	24.06.2002	х. Большой Лычак,312	земли н/п	2000	176300,00	Общая долевая собственность, 1/3 21.01.2012 Воловатов А.С. .
9	34:32:070003:49	22.08.2005	отсутствует	отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	отсутствует
10	34:32:120001:19	08.02.2002	х. Красные Липки,188/1	земли н/п	974	100312,26	28.03.2019 Игитян О.А.
11	34:32:020001:119	17.07.2006	х. Терновка, д.142/2	земли н/п	700	76377,00	Собственность 31.01.2020 Антонова К.М.
12	34:32:120001:345	08.11.2005	х. Красные Липки,27	земли н/п	2006	206597,94	общая долевая собственность, 1/4
13	34:39:000024:86	04.09.2007	г. Фролово	земли н/п	51	29629,47	собственность 13.10.2017
14	34:32:1100009:333	20.10.2006	Территория Ветютневского сельского поселения	земли с/н	7762400	2992272,00	снят с кадастрового учета 29.07.2020
<b>Всего</b>					<b>14 710 990</b>	<b>24 236 859,63</b>	

Таким образом, в нарушение п.6 Приказа от 30.08.2011 №424, п.п. 1.9 Положения об организации учета и ведении реестра муниципального имущества Фроловского муниципального района, утвержденного решением Фроловской районной Думы Волгоградской области от 31.07.2015 № 12/99 отделом экономики, управлением имуществом и землепользования не внесены изменения в Реестр в части исключения изменившихся сведений об объекте муниципальной собственности 14 земельных участков общей площадью 14710990 кв. м, кадастровой стоимостью 24236859,63 рублей, несмотря на то, что данные земельные участки переданы в собственность гражданам и юридическим лицам.

Вместе с тем, в силу норм п.145 Инструкции №157н данные регистров бухгалтерского учета об объектах, составляющих муниципальную казну, на отчетную месячную дату должны быть сопоставимы с данными информации из реестра

муниципального имущества.

#### *Кадастровая оценка земель*

Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных федеральным законодательством, устанавливается кадастровая стоимость земельных участков. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. Периодическая актуализация кадастровой оценки земель проводится не реже 1 раза в 5 лет.

Кадастровая оценка земель населенных пунктов во Фроловском муниципальном районе проведена Комитетом по управлению государственным имуществом Волгоградской области (далее – Комитет) в 2015 году (с изменениями на 20.04.2020 года) и утверждена приказом Комитета от 27.10.2015 № 46-п «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов».

#### *Доходы от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах сельских поселений и межселенных территорий муниципальных районов*

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25 октября 2001 № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", постановления Правительства Волгоградской области от 26.06.2012 № 142-п (в редакции от 24.07.2017) продажа земельных участков, находящихся в государственной собственности Волгоградской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (далее именуются - земельные участки), без проведения торгов осуществляется по цене, равной кадастровой стоимости земельных участков, если иное не установлено федеральными законами, законами Волгоградской области от 17 июля 2003 г. № 855-ОД "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Волгоградской области" и от 26 июля 2007 г. № 1500-ОД "Об установлении цены выкупа при предоставлении в собственность садовых, огородных и дачных земельных участков на территории Волгоградской области".

Проведение торгов в отделе по экономике, управлению имуществом и землепользованию осуществляется на основании Земельного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 25.10.2001г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Постановления администрации Фроловского муниципального района от 14.12.2017 г. № 784 «Об утверждении Административного регламента предоставления муниципальной услуги «Принятие решения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Фроловского муниципального района» в новой редакции, Устава Фроловского муниципального района Волгоградской области.

Проведение торгов в форме открытых аукционов проведено комиссией по организации и проведению аукционов по продаже земельных участков, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, или права на заключение договоров аренды таких земельных участков.

Проведенной проверкой установлено:

- в 2019 году на открытый аукцион было выставлено 7 земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, из них:

4 земельных участка по категории «растениеводство» (пашня) общей площадью 193 1000 кв.м.;

2 земельных участка под хранение и переработку сельскохозяйственной продукции общей площадью 11327 кв.м. – Лепутухин В.Ю. площадью 5000,0 кв.м., годовая арендная плата 13288 рублей (территория Писаревского сельского поселения), Никуличев В.В.

площадью 6327,00 кв.м., годовая арендная плата 21616 рублей (территория Терновского сельского поселения);

1 земельный участок под обособленным водным объектом площадью 10000 кв.м. – Ефимов М.С. площадью 6327,00 кв.м., годовая арендная плата 21616 рублей (территория Пригородного сельского поселения).

Годовая арендная плата определена по итогам рыночной оценки, проведенной ООО «Правовой Центр Южного Федерального округа». Заявки на открытый аукцион поданы претендентами в соответствии с указанным перечнем, требованиями, в установленный срок. По итогам аукциона все выставленные земельные участки сданы в аренду. Общая площадь выставленных земельных участков 195 2327 кв.м., годовая стоимость арендной платы 288 139,80 руб.

На момент проведения проверки в 2020 году на открытый аукцион выставлено 6 земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, из них: 3 земельных участка по категории «растениеводство» (пашня) общей площадью 227 8519 кв.м.; 2 земельных участка под хранение и переработку сельскохозяйственной продукции общей площадью 4171 кв.м.; 1 земельный участок для сенокошения и выпаса животных площадью 35 0000 кв.м. Годовая арендная плата определена по итогам рыночной оценки, проведенной ООО «Правовой Центр Южного Федерального округа», ИП Лиманским М.И.

Заявки на открытый аукцион поданы претендентами в соответствии с указанным перечнем, требованиями, в установленный срок. Общая площадь выставленных земельных участков 263 2690 кв.м., годовая стоимость арендной платы 279 298,09 руб.

#### *Муниципальный земельный контроль*

Отношения в области организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля и защиты прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора), муниципального контроля регламентируется Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее Закон № 294-ФЗ).

В соответствии со статьей 72 Земельного кодекса Российской Федерации, Правилами подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июня 2010 № 489, органы местного самоуправления, уполномоченные на осуществление муниципального контроля в соответствующих сферах деятельности на территориях муниципальных образований разрабатывают ежегодные планы проведения плановых проверок.

Согласно ч. 3 ст. 9 Закона № 294-ФЗ плановые проверки проводятся на основании разрабатываемых органами государственного контроля (надзора) органами муниципального контроля в соответствии с их полномочиями ежегодных планов.

В силу ч.4 ст. 26.1 Закона № 294-ФЗ при разработке ежегодных планов проведения плановых проверок орган государственного контроля (надзора), органы муниципального контроля обязаны с использованием межведомственного информационного взаимодействия проверить информацию об отнесении включаемых в ежегодный план проведения плановых проверок юридических лиц, индивидуальных предпринимателей к субъектам малого предпринимательства.

Задачей муниципального земельного контроля является выявление не рационального и не эффективного использования земель, самовольного занятия земельных участков, а также обеспечение соблюдения организациями независимо от их организационно-правовых форм собственности, их руководителями, должностными лицами и гражданами земельного законодательства, требований охраны и использования

земель.

Распоряжением администрации района от 07.07.2020 № 254-р ответственным лицом за осуществление муниципального земельного контроля на территории Фроловского муниципального назначена главный специалист Усачева Н.П.

В 2020 году в соответствии с ч. 3 ст. 9 Закона № 294-ФЗ администрацией Фроловского муниципального района в адрес Фроловской межрайонной прокуратурой направлен проект ежегодного плана проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей Фроловского муниципального района.

Плановые, внеплановые проверки в отношении проверок юридических лиц, индивидуальных предпринимателей в 2019 году и истекшем периоде 2020 года не проводились.

В соответствии с Указами Президента Российской Федерации и Постановлениями Губернатора Волгоградской области и в связи с угрозой распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19), плановые проверки физических лиц, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей не проводились.

В рамках муниципального земельного контроля, по обращениям проводятся плановые (рейдовые) осмотры, обследования объектов земельных отношений.

Целью осмотров, обследований является: выявление, предупреждение и пресечение нарушений обязательных требований земельного законодательства Российской Федерации, в том числе фактов самовольного занятия земельных участков и использования земельных участков не по целевому назначению, в соответствии с видом разрешенного использования, и прочее, за которые предусмотрена административная ответственность.

В 2020 году проведены 5 плановых (рейдовых) осмотров, обследования объектов земельных отношений на территории Фроловского муниципального района, в том числе: КФХ Лавриненко А.В. (земельный участок х. Шуруповский – земли сельхозназначения); гр. Игитян А.А. (земельный участок х. Верхние Липки – земли населенных пунктов); гр. Долгополова А.Д. (земельный участок х. Шляховский – земли населенных пунктов); гр. Тарасова Ю.Н. (земельный участок пос. Лычак – земли сельхозназначения); гр. Горшенин И.И. (земельный участок х. Ветютнев – земли населенных пунктов).

В трех случаях (КФХ Лавриненко А.В., гр. Долгополова А.Д., гр. Тарасова Ю.Н.) были выявлены нарушения земельного законодательства, такие как использование земельного участка не по целевому назначению, самовольное занятие земельного участка.

По итогам проведения проверок, материалы направлены в Росреестр, Россельхознадзор для проверки в рамках имеющихся полномочий, установления факта совершения административных правонарушений и привлечения к административной ответственности.

Председатель контрольно-счетной палаты  
Фроловского муниципального района

И.В. Мордовцева

Заместитель Главы Фроловского муниципального района-  
начальник отдела экономики, управлению имуществом  
и землепользованию

Е.Н. Никитина