



**КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА
ФРОЛОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

403518, Фроловский муниципальный район, пос. Пригородный, ул. 40 Лет
Октября, д. 336/3, телефон: (8-844-65) 4-02-84

от 07.10.2022 года

Информация о результатах проверки соблюдения порядка управления земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена за 9 месяцев 2022 года

В соответствии с планом работы контрольно-счетной палаты Фроловского муниципального района на 2022 год (далее - контрольно-счетной палаты), утвержденного распоряжением от 27.12.2022 № 10 (в редакции распоряжения от 30.05.2022 № 8) контрольно-счетной палатой Фроловского муниципального района» проведена проверка порядка управления земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена за 9 месяцев 2022 года.

Проверка проведена в соответствии с утвержденной программой в период с 03.10.2022 по 07.10.2022 года.

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».

Управление и распоряжением имуществом, находящимся в собственности Фроловского муниципального района осуществляет Отдел по управлению муниципальным имуществом и землепользованию администрации Фроловского муниципального района (далее - Отдел) в соответствии с Положением, утвержденным постановлением главы администрации района от 22.10.2021 № 896 (далее - Положение от 22.10.2021 № 896).

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 утверждены административные регламенты, в том числе:

от 19.11.2021 № 959 – « 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 ред. от 15.06.2022);

от 24.06.2019 № 465 «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальных услуг «Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Фроловского муниципального района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Фроловского муниципального района, в постоянное (бессрочное) пользование» (в редакции от 07.09.2022 № 793);

от 18.06.2020 № 426 «О внесении изменений в постановление администрации Фроловского муниципального района от 16 мая 2019 г. N 344 "Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги "Утверждение схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в целях раздела земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Фроловского муниципального района Волгоградской области, и земельного участка, государственная

собственность на который не разграничена, расположенного на территории Фроловского муниципального района" в новой редакции");

от 08.07.2020 № 477 «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Фроловского муниципального района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории сельских поселений, входящих в состав Фроловского муниципального района, юридическим лицам в собственность бесплатно» (внесение изменений от 08.09.2022 № 816);

от 19.11.2021 № 955 «Об утверждении Административного регламента предоставления муниципальной услуги "Продажа земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Фроловского муниципального района и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Фроловского муниципального района, без проведения торгов" (в редакции от 07.09.2022 № 794);

от 14.10.2021 № 875 «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление земельных участков в собственность граждан бесплатно на территории Фроловского муниципального района» (в редакции от 05.09.2022 № 769);

от 19.11.2021 № 960 «Об утверждении Административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Фроловского муниципального района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Фроловского муниципального района, в аренду без проведения торгов» (в редакции от 06.09.2022 № 783);

от 19.11.2021 № 961 «Об утверждении Административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Фроловского муниципального района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Фроловского муниципального района, в аренду гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности» (в редакции от 05.09.2022 № 770);

от 23.06.2022 № 556 «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление гражданам для собственных нужд земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Фроловского муниципального района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Фроловского муниципального района, для размещения гаражей» (в редакции от 08.09.2022 № 815);

от 23.06.2022 № 782 «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Фроловского муниципального района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Фроловского муниципального района, в безвозмездное пользование» (в редакции от 06.09.2022 № 782).

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 взимается на основании постановления администрации Фроловского муниципального района от 25.03.2013 № 254 «Об утверждении значений коэффициентов» (в редакции от 18.03.2022 № 261).

Анализ выполнения исполнительными органами местного самоуправления Фроловского муниципального района бюджетных полномочий главных администраторов доходов бюджета

Прогноз поступления доходов на 2022 год

Орган местного самоуправления, реализуя полномочия по предоставлению земельных участков, в том числе из земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляет функции по их образованию в порядке, установленном ст. ст. 30 - 34 и 38 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с п. 10 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее № 137-ФЗ) распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Порядком осуществления органами государственной власти Волгоградской области, органами управления территориальными государственными внебюджетными фондами и (или) находящимися в их ведении казенными учреждениями бюджетных полномочий главных администраторов доходов бюджетов бюджетной системы Российской Федерации", утвержденное постановлением Правительства Волгоградской области от 09 апреля 2013 г. № 153-п " (в редакции от 26 апреля 2021 г. № 196-п) за

комитетом по управлению государственным имуществом Волгоградской области закреплены доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков и доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, которые расположены в границах городских округов, городских, сельских поселений, находятся в федеральной собственности и осуществление полномочий по управлению и распоряжению которыми передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации, 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.

Решением Фроловской районной Думы от 09.12.2021 № 109/846 «О бюджете Фроловского муниципального района на 2022 год и плановый период 2023-2024 годы» администрация Фроловского муниципального района утверждено главным администратором доходов муниципального бюджета (приложение № 1), в том числе по следующим кодам бюджетной классификации (далее проверяемые доходы):

«902 1.11.05013.05.0000.120 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», поступают в муниципальный бюджет по нормативу 100 процентов;

«902 1.11.05025.05.0000.120 Доходы, получаемые в виде арендной платы, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды за земли, находящиеся в собственности муниципальных районов (за исключением земельных участков муниципальных бюджетных и автономных учреждений)» поступают в муниципальный бюджет по нормативу 100 процентов;

«902 1.14.06025.05.0000.430 Доходы от продажи земельных участков, находящихся в собственности муниципальных районов» поступают в муниципальный бюджет по нормативу 100 процентов;

«902 1.14.06013.05.0000.430 Доходы от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах сельских поселений и межселенных территорий муниципальных районов», поступают в муниципальный бюджет по нормативу 100 процентов.

По результатам анализа доходов муниципального бюджета, получаемых 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 2022 год определены в сумме 21440,0 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 – 19200,0 тыс. рублей; договоров аренды за земли, находящиеся в собственности муниципальных районов - 2000,0 тыс. рублей, доходы от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах межселенных территорий муниципальных районов 240,0 тыс. рублей.

Бюджетный учет арендной платы за землю

Учет, начисления и уплата арендной платы за землю осуществляется отделом по 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 иски 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 2022 год Отделом 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.

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

Дебиторская задолженность по арендной плате за земельные участки по состоянию на 01.01.2022 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 285297,6 тыс. рублей.

Анализ доходов за 9 месяцев 2022 года

Проведенный анализ поступлений доходов, получаемых в виде арендной платы за землю, доходы от продажи земельных участков, платы по соглашениям об

установлении сервитута, заключенным органами местного самоуправления муниципальных районов, органами местного самоуправления сельских поселений, государственными или муниципальными предприятиями либо государственными или муниципальными учреждениями в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах сельских поселений и межселенных территорий муниципальных районов за 9 месяцев 2022 год в соотношении к показателям 2021 года, показал увеличение поступлений в бюджет муниципального района проверяемых видов доходов за 2022 год на 6517,3 тыс. рублей и составили 26153,0 тыс. рублей.

Анализ неналоговых доходов представлен в таблице № 1.

таблица №1
(тыс. рублей)

Наименование доходов	Исполнение за 9 мес. 2021г.	Исполнение за 9 мес. 2022г.	Отклонения в 2022г. от 2021г.
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»	16655,6	23469,2	+6813,6
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)»	1783,0	2283,5	+500,5
Плата по соглашениям об установлении сервитута, заключенным органами местного самоуправления муниципальных районов, органами местного самоуправления сельских поселений, государственными или муниципальными предприятиями либо государственными или муниципальными учреждениями в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах сельских поселений и межселенных территорий муниципальных районов	0,1	9,1	+9,0
Итого: доходы, получаемые в виде арендной платы	18438,7	25761,8	+7323,1
Доходы от продажи земельных участков	1197,0	391,2	-805,8
всего проверяемых доходов	19635,7	26153,0	+6517,3

В 2021 году удельный вес поступлений по проверяемым доходам составил 7,9 % в общем объеме доходов бюджета муниципального района и 21,4 % в объеме собственных доходов.

За 2022 год удельный вес поступлений по проверяемым доходам составил 7,4 % в общем объеме доходов бюджета муниципального района и 13,9 % в объеме собственных доходов (табл. №2).

Таблица №2
(руб.)

Наименование доходов	Данные за 9 мес. 2021г.	Данные за 9 мес. 2022г.
Собственных доходов поступило всего	91881,5	188680,8
Доходов всего	247193,1	352362,9
Доля проверяемых доходов (арендная плата за землю, доходы от продажи земельных участков) в объеме собственных доходов муниципального района	21,4	13,9
Доля проверяемых доходов в объеме общих доходов муниципального района	7,9	7,4

На начало 2022 года планировались доходы в размере 21440,00 тыс. руб.; по мере внесения изменений на основании данных администрации план по данным доходам на 01.10.2022 года утвержден в размере 35877,00 тыс. руб.

Таблица №3
(руб.)

Наименование доходов	Утверждено на 01.01.2022г.	План на 30.09.2022г.	Факт за 9 мес. 2022г.
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	19200,00	32150,0	23469,2
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)	2000,00	3350,0	2283,5
Плата по соглашениям об установлении сервитута, заключенным органами местного самоуправления муниципальных районов, органами местного самоуправления сельских поселений, государственными или муниципальными предприятиями либо государственными или муниципальными учреждениями в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах сельских поселений и межселенных территорий муниципальных районов	-	7,0	9,1
Доходы от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не	240	370,0	391,2

разграничена и которые расположены в границах сельских поселений и межселенных территорий муниципальных районов			
	21440,00	35877,00	26153,00

Исполнение составило 26153,00 тыс.руб., что составляет 122,0 % от первоначально утвержденной суммы доходов (утверждено на начало года) и 72,9 % от окончательно утвержденной суммы доходов (утверждено на конец года) (табл. №3).

Увеличение доходов по арендной плате произошло в связи с изменением значений коэффициентов дифференциации по видам деятельности арендаторов земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения.

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).

Действующие договоры аренды земельных участков по состоянию на 01.01.2022 года и 01.09.2022 года представлены в таблице № 4

таблица 4

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 01.01.2022 года	1131	199	938	74639,2	35548,9	39090,3
	42278,4	25453,2	16825,2			
на 01.09.2022 года	1219	214	1005	78152,9	36157,5	41995,4
	43658,0	26080,7	17577,3			

Из данных таблицы следует, что в целом размер арендной платы на 01.01.2022 года составил 42278,4 тыс. рублей, на 01.09.2022 арендная плата возросла на 1379,6 тыс. рублей за счет увеличения заключенных вновь договоров.

Земельные участки, находящиеся на территории Фроловского муниципального района, предоставленные в аренду по состоянию на 01.01.2022 года и 01.09.2022 года в таблице № 5:

таблица 5

Назначение	На 01.01.2022 года			На 01.09.2022 года			Динамика за 8 месяцев 2022 года	
	Площадь (га.)	в % к общей арендованной площади	Кол-во договоров	Площадь (кв.м.)	в % к общей площади	Кол-во договоров	Кол-во договоров	Площадь (кв.м.)
1	2	3	4	5	6	7	8	
Земли сельхозназначения	74374,4	99,6	690	77869,1	99,6	751	+61	+3494,7
Земли населенных	202,3	0,3	401	219,3	0,3	421	+21	+17

пунктов								
Земли промышленности	60,1	0,1	24	62,1	0,1	25	+1	+ 2
Земли особоохраняемые территории	2,4	-	22	2,4	-	22	-	-
Всего	74639,2	100,0	1137	78152,9	100,0	1219	+82	3513,7

За 8 месяцев 2022 года согласно представленному Отделом перечнем действующих договоров аренды земельных участков по состоянию на 01.09.2022 года заключено дополнительно 82 договора аренды земельных участков площадью 3513,7 га с размером годовой арендной платы 354,2 тыс. рублей, в том числе:

- 19 договоров с юридическими лицами площадью 528,9 га, размером годовой арендной платы 200,5 тыс. рублей;

- 63 договоров с физическими лицами площадью 838,2 га размером годовой арендной платы 153,7 тыс. рублей, в том числе 4 договора для индивидуального жилищного строительства площадью 1,4 га размером годовой арендной платы 2,5 тыс. рублей.

В течение 8 месяцев 2022 года выдано 8 уведомлений о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке.

В течение 8 месяцев 2022 года расторгнуто 9 договоров аренды земельных участков только с физическими лицами (земли населенных пунктов под приусадебными земельными участками) площадью 3,7 га размером годовой арендной платы 23,3 тыс. рублей.

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 05.03.2020).

Для проверки были представлены уведомления о начислении арендной платы за земельные участки на все действующие в 2022г. договоры аренды. Уведомления о начислении арендной платы за земельные участки направлялись простым почтовым отправлением без уведомлений. Выборочно представлены уведомления, которые получены нарочно.

Выборочной проверкой правильности расчёта сумм арендной платы договоров аренды земельных участков, нарушений не установлено.

Анализ задолженности по арендной плате за земельные участки

Согласно информации, представленной администрацией, задолженность (основной долг) по арендным платежам в разрезе групп арендуемых земельных участков по состоянию на 01.01.2022 года и 01.09.2022 года представлена в таблице № 6

таблица № 6

Группы арендованных	Задолженность по арендной	Отклонение
---------------------	---------------------------	------------

земельных участков	плате (тыс.рублей)		-снижение, + увеличение	
	01.01.2022	01.09.2022	абсолютное	относительное
Земли, находящиеся в собственности муниципального района	551,1	329,7	- 221,4	-40,2
Земли, государственная собственность на которые не разграничена	7423,5	6263,2	-1160,3	-15,6
Итого	7974,6	6592,9	-1381,7	-17,3

Проверка отмечает, что указанная задолженность на 01.09.2022 года составляет 25,6% от полученных доходов от аренды земельных участков за 9 месяцев 2022 года, что является резервом пополнения доходной части бюджета при условии её погашения.

Поступление арендной платы за земельные участки в консолидированный бюджет Фроловского муниципального района за 2019-2022 годы представлено в таблице № 7:

таблица № 7

Период	Всего заключено договоров	Задолженность тыс. руб.		
		Всего	Земельные участки муниципальной собственности	Земельные участки государственной собственности, на которые не разграничены права
на 31.12.2019	1131	2696,0	79,0	2617,0
на 31.12.2020	1186	3749,8	465,3	3284,5
на 31.12.2021	1137	7974,6	551,1	7423,5
на 01.09.2022	1219	6592,9	329,7	6263,2

За земельные участки государственной собственности, на которые не разграничены права на 01.01.2022 года образовалась задолженность в сумме 7423,5 тыс. рублей.

За земельные участки муниципальной собственности на 01.09.2022 года образовалась задолженность в сумме 329,7 тыс. рублей, наблюдается снижение относительно начало текущего года 221,4 тыс. рублей.

Претензионно-исковая работа

Согласно информации отдела по управлению имуществом и землепользования администрации района за ненадлежащее исполнение арендатором условий договора аренды земельного участка в рамках претензионно - исковой работы в период с 01.01.2022 года по 31.08.2022 года в адрес должников направлено 767 претензий на сумму 17306,5 тыс. рублей.

Договорами аренды (п. 5.1) предусмотрена ответственность арендатора за нарушение условий договора, «Арендатор» согласно п. 4.2.4 договора обязан уплачивать арендную плату в размере и сроки, установленные Договором. «Арендатор» обязуется вносить арендную плату за право пользования участка согласно расчета (п.2,1). Расчет арендной платы оформляется ежегодно и является неотъемлемой частью Договора. Перечисление арендной платы производится в порядке и сроки указанные в расчете. За

нарушении срока внесения арендной платы по Договору Арендатор уплачивает пени из расчета 0,1% от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки согласно п. 2.4 Договора. Пени перечисляются по реквизитам, указанным в расчете.

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.

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.

Предыдущая оценка кадастровой оценки 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

Распоряжением председателя комитета по управлению имуществом Волгоградской области от 30.10.2020 № 78-н утверждены результаты государственной кадастровой оценки земельных участков категории «Земли сельскохозяйственного назначения на территории Волгоградской области, с 01.01.2021 изменена кадастровая стоимость по землям категории сельскохозяйственного назначения.

Распоряжением председателя комитета по управлению имуществом Волгоградской области от 14.03.2022 № 517-р администрации Фроловского муниципального района согласованы новые значения коэффициента дифференциации по видам деятельности арендатора земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения, что повлияло на поступление арендной платы.

Сделки купли-продажи застроенных земельных участков,
государственная собственность на которые не разграничена
(выкуп земли)

Во исполнение статьи 36 ЗК РФ в части определения цены и оплаты земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, Администрацией Волгоградской области принято постановление от 24.07.2017 № 379-п "О внесении изменения в постановление Правительства Волгоградской области от 26 июня 2012 г. № 142-п "Об установлении порядка 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».

Выкуп земельных участков, на которых расположены здания, сооружения в проверяемом периоде проводился в соответствии с Административным регламентом предоставления муниципальной услуги "Продажа земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Фроловского муниципального района и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на

территории Фроловского муниципального района, без проведения торгов", утвержденным постановлением администрации Фроловского муниципального района от 19.11.2021 № 955 (в редакции от 07.09.2022 № 794).

В проверяемом периоде выкуплено 7 земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

Продажа права на заключение договоров
по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или
муниципальной собственности, на торгах

Продажа земельных участков согласно ст. 30.1 ЗК РФ, осуществлялась на аукционах.

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.

Проведение торгов в отделе по 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 25.02.2022 г. № 189 «Об установлении начальной цены предмета аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности Фроловского муниципального района, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Фроловского муниципального района Волгоградской области».

постановления администрации Фроловского муниципального района Волгоградской обл. от 19.11.2021 № 959 (ред. от 15.06.2022) "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".

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.

В 2022 году на открытый аукцион было выставлено 4 земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения. Годовая арендная плата определена по итогам проведения аукциона. 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.

Деятельность органов местного самоуправления по обеспечению
соблюдения принципа платности пользования земельными участками
под многоквартирными жилыми домами

В 2022 году работа по межеванию и постановке на кадастровый учет земельных участков под многоквартирными домами не проводилась.

Статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации предусматривается, что земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в этом доме и относится к общему имуществу, которым указанные лица владеют, пользуются и в установленных

данным Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются (части 1 и 2).

В соответствии с п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, включающее земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, расположенные на указанном земельном участке. При этом, право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (п. 3 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64).

На основании ст. 392 Налогового кодекса РФ налоговая база в отношении земельных участков, находящихся в общей долевой собственности, определяется для каждого из налогоплательщиков, являющихся собственниками данного земельного участка, пропорционально его доле в общей долевой собственности.

Деятельность органов местного самоуправления

в сфере межевания земельных участков, собственность на которые не разграничена
(под автодорогой)

Работа по межеванию и постановке на кадастровый учет земельных участков под автодорогой с целью принятия на учет и в казну муниципального района в 2022 году проводилась на основании договора на выполнение кадастровых работ от 15.10.2021 №32/20, заключенного с ООО «Кадастровый инженер».

По результатам проведенных кадастровых работ были образованы сооружения дорожного транспорта – автодорога с кадастровыми номерами 34:39:000048:2182, 34:00:000000:126107, а также земельные участки под ними с кадастровыми номерами 34:32:1000003:2159, 34:39:000048:2160, 34:39:000000:1188, 34:32:100003:978.

Собственность муниципального образования Фроловский муниципальный район Волгоградской области сооружения дорожного транспорта – автодороги с кадастровыми номерами 34:39:000048:2182, 34:00:000000:126107, зарегистрирована в Едином государственном реестре недвижимости 14.03.2022 и принята в казну муниципального района постановлением администрации Фроловского муниципального района № 372 от 20.04.2022 года.

Деятельность контрольных органов в сфере мониторинга администрирования земельных платежей

В проверяемом периоде контрольно-счетная палата Фроловского муниципального района проводила ежемесячно мониторинг администрирования земельных платежей, распределяемых между бюджетами бюджетной системы РФ, доходной части бюджета муниципального образования, а также в рамках экспертизы проекта решения об утверждении отчета об исполнении бюджета Фроловского муниципального района.

Муниципальный земельный контроль

Муниципальный земельный контроль на территории Фроловского муниципального района исполняется в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и физических лиц, организаций независимо от их организационно-правовой формы и формы собственности, индивидуальных предпринимателей, являющихся собственниками, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков, расположенных на территории 11 сельских поселений, входящих в состав муниципального образования посредством проведения плановых и внеплановых проверок соблюдения требований законодательства Российской Федерации при

использовании объектов земельных отношений и плановых (рейдовых) осмотров, обследований объектов земельных отношений.

Полномочия по проведению муниципального контроля на территории Фроловского муниципального района распоряжением администрации района от 18.07.2022 № 223-р возложены на начальника отдела по имуществу и землепользованию администрации Фроловского муниципального района.

Мероприятия по повышению квалификации работника, на которого в соответствии с распределением должностных обязанностей возложено осуществление муниципального земельного контроля, в истекшем 2022 году не проводились, экспертные организации и эксперты к выполнению мероприятий по контролю при проведении проверок, а также кадастровые инженеры не привлекались.

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 октябре 2021 года администрацией Фроловского муниципального района Фроловской межрайонной прокуратуре направлен проект ежегодного плана проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей муниципального образования с количеством проверок.

На основании Указов Президента Российской Федерации о мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения в субъектах Российской Федерации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19), а также в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 08.09.2021 № 1520 "Об особенностях проведения в 2022 году плановых контрольных (надзорных) мероприятий, плановых проверок в отношении субъектов малого предпринимательства и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» проверки в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей в 2022 году на территории Фроловского муниципального района не проводились.

В соответствии с Федеральным закон "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации" от 31.07.2020 N 248-ФЗ за период с 01.01.2022 по 30.09.2022 отделом по управлению имуществом и землепользованию были проведены 7 контрольных мероприятий без взаимодействия с контролируемым лицом при осуществлении муниципального земельного контроля в границах сельских поселений, входящих в состав Фроловского муниципального района Волгоградской области.

По результатам указанных контрольных мероприятий по 2 мероприятиям были выявлены признаки административного правонарушения и в Управление Росреестра по Волгоградской области и Управление Россельхознадзор по Ростовской, Волгоградской и Астраханской областям и республике Калмыкия направлены материалы для принятия мер в рамках имеющихся полномочий.

Сведения о случаях причинения юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, в отношении которых осуществляются контрольно-надзорные мероприятия, вреда жизни и здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, имуществу физических и юридических лиц, безопасности государства, а также о случаях возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера в администрацию Фроловского муниципального района в проверяемом периоде не поступали.

Руководствуясь Земельным кодексом Российской Федерации, ст. 15 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в соответствии с Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», постановлением Правительства РФ от 25.06.2021г. № 990 «Об утверждении Правил разработки и утверждения контрольными (надзорными) органами

программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям», решением Фроловской районной Думы Волгоградской области от 30.08.2021г. № 105/801 «Об утверждении Положения о муниципальном земельном контроле в границах сельских поселений, входящих в состав Фроловского муниципального района Волгоградской области», администрацией Фроловского муниципального района утверждена Программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении муниципального земельного контроля на территории Фроловского муниципального района Волгоградской области на 2022 год.

Председатель контрольно-счетной палаты
Фроловского муниципального района

И.В. Мордовцева