



**КОНТРОЛЬНО – СЧЕТНАЯ ПАЛАТА  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДА ЧЕРКЕССКА**

---

369000, КЧР, г. Черкесск, ул. У.Алиева, 45, тел./факс (878-2) 26-06-34  
E-mail: [kspcherkessk@mail.ru](mailto:kspcherkessk@mail.ru)

« 06 » 02 2015 г.

№ 4

**Отчет**

**по результатам обследования правомерности и эффективности управления  
и распоряжения земельными ресурсами муниципального образования  
города Черкесска, а также полноты и своевременности поступлений в  
бюджет муниципального образования доходов от распоряжения и  
использования ими за 2013 - 2014 годы**

**1. Основание для проведения обследования:** п. 5 ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 07.02.2011 № 6-ФЗ "Об общих принципах организации и деятельности контрольно-счетных органов субъектов Российской Федерации и муниципальных образований", п. п. 7 п. 1 ст. 8 Решения Думы муниципального образования города Черкесска от 01.03.2013 №21 "Об утверждении Положения о Контрольно-счетной палате муниципального образования города Черкесска", п. 1.10 плана работы Контрольно-счетной палаты муниципального образования города Черкесска на 2015 год.

**2. Цель обследования:**

- обследование эффективности управления и распоряжения земельными ресурсами муниципального образования города Черкесска;
- полнота и своевременность поступления в бюджет муниципального образования города Черкесска доходов от распоряжения и использования земельными ресурсами.

**3. Перечень обследуемых объектов:**

Управление имуществом и коммунальным комплексом города мэрии муниципального образования города Черкесска;

Мэрия города муниципального образования города Черкесска.

**Исследуемый период:** 2013-2014 гг.

**4.1 Правомерность управления и распоряжения земельными ресурсами.**

**4.1.1 Проведение анализа состояния нормативно-правовой базы, Устава муниципального образования, положения структурных подразделений, а также нормативных правовых актов, регулирующих отдельные вопросы управления и распоряжения земельными участками.**

Анализ состояния нормативно-правовой базы и нормативных правовых актов, регулирующих отдельные вопросы управления и распоряжения земельными участками, проведен выборочным методом и показал следующее.

Земельные отношения в Карачаево-Черкесской Республике регулируются Законом Карачаево-Черкесской Республики от 09.12.2003 N 61-РЗ "Особенности регулирования земельных отношений в Карачаево-Черкесской Республике" (далее Закон № 61-РЗ).

В целях регулирования земельно-имущественных отношений на территории муниципального образования города Черкесска, в соответствии с пунктом 4 статьи 2, статьи 29 и статьи 30 ЗК РФ, с п. 1.3 ст. 8, п. 4 с. 33, п. 5 ст. 51, ст. 76 Устава города Думой муниципального образования города Черкесска утвержден соответствующий порядок - Решение от 29.09.2006 N 92 "Об утверждении Положения "О порядке предоставления, использования и распоряжения земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования города Черкесска".

Однако указанный порядок требует внесения поправок из-за изменений в законодательстве и структуре органов муниципальной власти, в частности документ содержит ссылки на не существующие органы и предприятия.

В соответствии со ст. 33 Земельного кодекса Российской Федерации (далее ЗК РФ) предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, устанавливаются законами субъектов Российской Федерации, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства - нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Статьей 12 Закона № 61-РЗ установлены предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в том числе:

- для ведения садоводства от 500 квадратных метров до 1500 квадратных метров;
- для ведения огородничества от 500 квадратных метров до 5000 квадратных метров.

Нормативные правовые акты органов местного самоуправления, устанавливающие предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для указанных целей, должны соответствовать нормам Кодекса.

В ходе проведения обследования установлено, что в нарушение п. 1 ст. 33 ЗК РФ Постановление Мэрии муниципального образования города Черкесска от 28.02.2007 г. №610 «Об утверждении предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков, предоставляемых на землях населенного пункта города Черкесска гражданам» содержит нормы, отнесенные к компетенции органов субъекта (по видам разрешенного назначения - для ведения садоводства и огородничества), а также не соответствует ст. 12 Закона №61-РЗ в части установления предельных (максимальных и минимальных) размеров по земельным участкам для ведения садоводства и огородничества (Постановлением установлены предельные размеры для садоводства 300/600 и для огородничества 300/500).

Согласно статье 34 Земельного кодекса РФ органы местного самоуправления обязаны обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) в ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков. Для этого указанные органы обязаны принять акт, устанавливающий процедуры и критерии предоставления таких земельных участков, в

том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решений. Не допускается установление приоритетов и особых условий для отдельных категорий граждан, если иное не установлено законом.

В нарушение статьи 34 Земельного кодекса РФ на момент проверки муниципальный нормативный акт, устанавливающий критерии предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством, не утвержден.

На сайте муниципального образования города Черкесска в соответствии с Постановлением Мэрии муниципального образования города Черкесска от 25.01.2011 № 58 "Об утверждении Порядка формирования и ведения реестра муниципальных услуг муниципального образования города Черкесска" размещен Реестр муниципальных услуг города Черкесска (далее Реестр), который содержит наименование муниципальной услуги, перечень нормативно-правовых актов, в соответствии с которыми предоставляются муниципальные услуги, структурное подразделение ответственное за предоставление указанной услуги.

В ходе проверки установлено, что в перечень нормативно-правовых актов, отраженных в Реестре, не включены документы органов исполнительной власти муниципального образования города Черкесска, регламентирующие предоставление указанных услуг.

Для исполнения муниципальных услуг по решению вопросов, связанных с земельными участками и земельными отношениями, структурными подразделениями Мэрии разработаны и утверждены соответствующие административные регламенты.

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

На территории города Черкесска земельный налог установлен Решением Совета депутатов муниципального образования города Черкесска от 24.11.2005 № 85 "Об установлении земельного налога на территории города Черкесска". В связи с изменением законодательства был принят новый документ по установлению земельного налога, который вступает в силу с 1 января 2015 года - Решение Думы муниципального образования города Черкесска от 26.11.2014 № 95 "Об установлении земельного налога на территории муниципального образования города Черкесска".

За земли, находящиеся в собственности муниципального образования города Черкесска, плата взимается на основании Постановления Мэрии муниципального образования города Черкесска от 28.02.2007 г. № 623 "О ставках арендной платы за земельные участки на территории города Черкесска на 2007 год", Постановления Мэрии муниципального образования г. Черкесска Карачаево-Черкесской Республики от 20.04.2007 N 1227 "Об установлении юридическим и физическим лицам коэффициента ставки арендной платы за самовольно занятые земельные участки".

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 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации").

Указанный порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории города Черкесска установлены Постановлением Правительства Карачаево-Черкесской Республики от 27.12.2007 N 480 "О порядке определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые

не разграничена, в муниципальном образовании города Черкесска, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы".

#### **4.2. Установление соответствия деятельности исполнительного органа местного самоуправления, его структурных подразделений действующему законодательству и муниципальным нормативным правовым актам.**

Во исполнение п. п. 3 п. 1 ст. 16 Закона №131-ФЗ, устанавливающего, что к вопросам местного значения городского округа относятся владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа, создано Управление имуществом и коммунальным комплексом города мэрии муниципального образования города Черкесска (далее Управление имуществом), действующего на основании Положения, утвержденного Решением Думы муниципального образования города Черкесска от 31.01.2013 года №11 (далее Положение Управления имуществом).

В Управлении имуществом вопросами земельных ресурсов занимается отдел по земельным вопросам.

Однако в Положении Управления имуществом за отделом по земельным вопросам не закреплена функция ведения реестра земельных участков, что ведет к отсутствию должного учета земельных участков.

Кроме того, в Мэрии созданы 2 отдела: отдел градостроительства и отдел по контролю за использованием земель и санитарному содержанию города.

Отдел по контролю за использованием земель и санитарному содержанию города был выделен из состава отдела градостроительства и контроля за использованием земель мэрии города Черкесска в мае 2013 года.

#### **4.2. Эффективность управления и распоряжения земельными ресурсами.**

Эффективность использования муниципальных земель при своевременном и полном соблюдении земельного законодательства отражается в размере денежных средств, поступающих в бюджет муниципального образования города Черкесска.

В целях проведения эффективной налоговой политики и политики в области доходов Мэрией проведены мероприятия по актуализации налоговой базы по налогу на землю и имущественным налогам, а также проведена инвентаризация бесхозяйного имущества, в том числе:

- 1) проведена сверка имущества, расположенного на территории города Черкесска и учтенного в информационных базах Росреестра и органов БТИ в количестве 295 кадастровых кварталов в количестве 8824 землепользователей. Выявлено не учтенных в сведениях Росреестра - 2571 землепользователей, которым направлены уведомления о необходимости оформления прав и проведения государственного кадастрового учета.
- 2) создан отдел по контролю за использованием земель и санитарному содержанию города мэрии муниципального образования города Черкесска, силами которого на 01.10.2013 выявлено 101 самовольного возведения на земельных участках объектов строительства, по которым направлены предписания об устранении нарушений градостроительных и строительных норм.

В целях увеличения поступления налогов, сборов и других обязательных платежей, сокращения объемов недоимки по платежам в бюджет, укрепления налоговой и бюджетной дисциплины создана комиссия по мобилизации доходов и сокращению

объемов недоимки по платежам в бюджет (Постановление мэрии муниципального образования города Черкесска от 31.10.2014 от 1783 «Об утверждении Положения о комиссии по мобилизации доходов и сокращению объемов недоимки по платежам в бюджет»).

Решением Думы муниципального образования города Черкесска от 25.12.2014 № 102 "О бюджете города Черкесска на 2015 год и на плановый период 2016 и 2017 годов" предусмотрена реализация Муниципальной программы "Имущественно-земельная политика в городе Черкесске" на 2015 - 2018 годы, что позволит повысить эффективность управления и распоряжения земельными ресурсами, установить целевые индикаторы и ежегодно оценивать степень их достижения.

В соответствии с пунктом 3 Порядка ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества, утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 30.08.2011г. № 424 «Об утверждении Порядка ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества» (далее - Порядок ведения реестра) ведение реестров осуществляется уполномоченными органами местного самоуправления соответствующих муниципальных образований.

Управление имуществом в соответствии с Положением является структурным подразделением мэрии и осуществляет полномочия по управлению и распоряжению муниципальной собственностью, земельными участками государственная собственность на которые не разграничена находящимся на территории муниципального образования города Черкесска, создает и обеспечивает функционирование системы учета муниципального имущества, контроля за его использованием, ведение реестра муниципального имущества.

Порядок ведения реестров муниципального имущества предусматривает три раздела и определенный перечень сведений, содержащийся в реестре.

Проведенным обследованием ведения реестра муниципального имущества и на основании информации, представленной Управлением (письмо №30-116/2 от 27.01.2015г.), установлено:

- в нарушение п. 2 Порядка ведения реестра в реестр муниципальной собственности не внесены сведения обо всех земельных участках, на которые зарегистрировано право муниципальной собственности. В реестре содержится сведения в отношении 16 объектов земельной собственности при наличии 85 объектов, что влечет расхождения общей площади земельных участков по сравнению со Свидетельствами о государственной регистрации права;

- Управлением имущества не в полной мере организована работа по ведению арендных отношений по земле: отсутствуют точные данные о действительном количестве и состоянии исполнения договоров аренды земельных участков, что ведет к отсутствию достоверных сведений о площади земельных участков, сданных в аренду, начисленных суммах арендных платежей, имеющейся задолженности по арендной плате за землю, а также влечет недопоступление средств в муниципальный бюджет.

- реестр муниципального имущества в отношении земельных участков ведется в программном комплексе «СТЭК-Управа» и не взаимосвязан с программой ведения бюджетного учета «Парус-бюджет», вследствие чего начисление доходов от арендной платы за земельные участки в программе «Парус-бюджет» не осуществляется, в том числе в разрезе контрагентов. Применение невзаимосвязанных автоматизированных продуктов по оперативному и бюджетному учету начисления и поступления арендной платы, приводит к увеличению трудозатрат для осуществления функций

администрирования доходов бюджета от арендной платы за пользование земельных участков.

При проведении обследования также установлено, что арендная плата за земельные участки не пересматривалась с 2007 года, что ведет к неэффективному использованию муниципальных земель.

#### **4.3. Полнота и своевременность поступления в бюджет доходов от использования земельных ресурсов.**

По данным представленным Управлением имуществом общая площадь земель муниципального образования города Черкесска составляет 6666 га, из них 176,8 га находятся в муниципальной собственности, 771,35 га является предметом договорных отношений.

По данным представленным Управлением Росреестра по Карачаево-Черкесской Республике в собственности физических лиц по состоянию на 01.01.2013г. находится 1554 га земель, на 01.01.2014г. 1619 га. Рост составил 4,2%. В собственности юридических лиц по состоянию на 01.01.2013г. находится 141 га, на 01.01.2014г. 207га. Рост составил 46,8%, что способствовало увеличению поступления доходов бюджета за счет приватизации.

В бюджет муниципального образования города Черкесска сумма поступлений по арендной плате за землю от физических и юридических лиц составила в 2013г. 50,821 млн. рублей, в 2014г. составила 57,122 млн. рублей. Рост поступлений за анализируемый период составил 12,4%. Администратором данных поступлений является Управление имуществом и коммунальным комплексом города мэрии муниципального образования города Черкесска.

В связи с ведением реестра муниципального имущества (в части земельных участков) с нарушениями Управление имуществом не располагает сведениями о сумме задолженности по платежам за аренду земли. В тоже время осуществляется претензионная деятельность в отношении лиц, не уплачивающих своевременно арендные платежи за землю. По установленным фактам неуплаты арендных платежей направляются претензии. В 2013-2014гг. направленно соответственно 92 и 489 претензии.

Количество обращений в суд по взысканию платежей за аренду земли в 2013г. составило 6, на сумму в размере 3,191 млн. рублей по которым приняты решения о взыскании задолженности. В 2014г. число обращений в суд составило 18 на общую сумму в размере 4,111 млн. рублей, по 9 из которых принято решение о взыскании. За 2013-2014 годы по принятым судебным решениям в бюджет города поступило 1,750 млн. рублей.

За 2013-2014 годы списание задолженности по арендной плате за землю, в том числе по ликвидированным или признанным банкротом юридическим лицам не производилась.

При проведении обследования было установлено отсутствие должного аналитического учета платы за аренду земли, что повлекло за собой нарушение бюджетного законодательства, выразившееся в не отражении сведений о наличии дебиторской и кредиторской задолженности (в том числе просроченной) по арендным платежам от использования и распоряжения муниципальным имуществом в годовой бюджетной отчетности.

В нарушение инструкции по бюджетному учету, утвержденной Приказом Минфина России от 01.12.2010 №157н "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", методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом МФ РФ от 13.06.1995 № 49, не проводилась инвентаризация расчетов по уплате в бюджет арендной платы.

В нарушение условий договоров аренды земель при невнесении в установленные сроки арендной платы не производилось начисление и взыскание пени с физических и юридических лиц допустивших несвоевременную уплату.

В бюджет муниципального образования города Черкесска сумма поступлений по земельному налогу от физических и юридических лиц составила в 2013г. 75138,2 тыс. рублей, в 2014г. 71130 тыс. рублей. Снижение поступлений за анализируемый период составило 5,3%. Администратором данного дохода бюджета является Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №3 по Карачаево-Черкесской Республике.

### **Предложения:**

1. На основании вышеизложенного, Контрольно-счётная палата муниципального образования города Черкесска рекомендует:
  - 1.1 Рассмотреть вопрос о внесении поправок в Решение Думы муниципального образования города Черкесска от 29.09.2006 №92 "Об утверждении Положения "О порядке предоставления, использования и распоряжения земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования города Черкесска" из-за изменений в законодательстве и структуре органов муниципальной власти.
  - 1.2 Рассмотреть вопрос о приведении в соответствие с законодательством Постановления Мэрии муниципального образования города Черкесска от 28.02.2007 г. №610 «Об утверждении предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков, предоставляемых на землях населенного пункта города Черкесска гражданам» в части установления предельных (максимальных и минимальных) размеров по земельным участкам для ведения садоводства и огородничества.
  - 1.3 Во исполнение статьи 34 Земельного кодекса РФ рассмотреть вопрос о принятии муниципального нормативного акта, устанавливающего критерии предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством.
  - 1.4 Рассмотреть вопрос об отражении в Реестре муниципальных услуг города Черкесска перечня нормативно-правовых актов органов исполнительной власти муниципального образования города Черкесска, регламентирующие предоставление указанных услуг.
  - 1.5 С целью организации должного учета земельных участков рассмотреть вопрос о внесении изменений в Положение Управления имуществом в части закрепления за отделом по земельным вопросам функции ведения реестра земельных участков.
  - 1.6 Принять меры по внесению в реестр муниципальной собственности земельных участков, на которые зарегистрировано право муниципальной собственности.

- 1.7 Принять меры по актуализации сведений содержащихся в реестре муниципальной собственности в соответствии с установленным порядком, в том числе для уточнения количества и состоянии исполнения договоров аренды земельных участков.
- 1.8 Рассмотреть вопрос об адаптации программных комплексов «СТЭК-Управа» «Парус-бюджет» с целью уменьшения трудозатрат для осуществления функций администрирования доходов бюджета от арендной платы за пользование земельных участков.
- 1.9 С целью повышения эффективности использования земель города Черкесска рассмотреть вопрос о пересмотре ставок по арендной плате за земельные участки, установленных Постановлением Мэрии муниципального образования города Черкесска от 28.02.2007 г. N 623.
- 1.10 Принять меры по организации аналитического учета доходов бюджета от аренды земли в целях отражения сведений о наличии дебиторской и кредиторской задолженности (в том числе просроченной) по арендным платежам от использования и распоряжения муниципальным имуществом и проведении инвентаризации расчетов по уплате в бюджет арендной платы.
- 1.11 Принять меры по организации работы для расчета и взыскания пени в отношении лиц нарушающих условий договоров аренды земель при невнесении в арендной платы.
2. Направить Отчет о результатах проверки (ревизии) Главе муниципального образования города Черкесска.
3. Направить заключение по результатам обследования Руководителю мэрии (мэру) муниципального образования города Черкесска.
4. Направить заключение по результатам обследования начальнику Управления имуществом и коммунальным комплексом города мэрии муниципального образования г. Черкесска.

Председатель

М.К. Бедраев