

Отчет

по результатам проверки правомерности определения арендной платы и поступлений от продажи права на заключение договоров аренды на земли городских поселений до разграничения государственной собственности на землю в комитете по управлению имуществом Тверской области и в одном городском округе за 2005 год.

« 20 » сентября 2006 г.

г.Тверь

В соответствии с пунктом 14 плана работы контрольно-счетной палаты Законодательного Собрания Тверской области на 2006 год, утвержденного постановлением Законодательного Собрания Тверской области от 14.12.2005 № 1596-П-3 ведущим инспектором контрольно-счетной палаты Законодательного Собрания Тверской области Т.К. Чернозубовой проведена проверка правомерности определения арендной платы и поступлений от продажи права на заключение договоров аренды на земли городских поселений до разграничения государственной собственности на землю в комитете по управлению имуществом Тверской области и в одном городском округе за 2005 год.

Руководитель контрольного мероприятия - аудитор контрольно-счетной палаты Законодательного Собрания Тверской области Л.П. Кононенко.

1. Основание для проверки:

Закон Тверской области от 30.07.1998 № 25-03-2 «О контрольно-счетной палате Законодательного Собрания Тверской области», план работы контрольно-счетной палаты Законодательного Собрания Тверской области на 2006 год, утвержденный постановлением Законодательного Собрания Тверской области от 14.12.2005 № 1596-П-3.

2. Цели проверки:

- наличие и соблюдение требований действующего законодательства и нормативных правовых актов при определении арендной платы и поступлении арендной платы в областной бюджет Тверской области от продажи права на заключение договоров аренды на земли городских поселений до разграничения государственной собственности на землю (кроме земель переданных для жилищного строительства).

3. Объект проверки:

- комитет по управлению имуществом Тверской области (далее Комитет).
- Администрация г. Ржева.

Комитет по управлению имуществом Тверской области: в проверяемом периоде (2005 г.) с 01.01.2005г. по 21.02.2005г. председателем Комитета был - А.В. Королев, с 22.02.2005г. по 26.04.2005г. – В.Е. Грабарник, с 27.04.2005 г. - С.А. Кузнецов.

В настоящее время исполняющей обязанности председателя Комитета является Е.В. Дымстова.

Администрация г. Ржева: главой города Ржева был – А.В. Харченко, исполняющей обязанности председателя комитета по управлению имуществом г. Ржева – Т.Н. Одинец.

4. Проверке, рассмотрению и анализу были подвергнуты:

- нормативные правовые акты и иные распорядительные документы, регламентирующие процесс определения арендной платы и поступлений арендной платы в областной бюджет Тверской области от продажи права на заключение договоров аренды на земли городских поселений до разграничения государственной собственности на землю;
- договоры аренды земли;
- материалы по учету договоров аренды земли;
- информация о поступлении арендной платы в областной бюджет Тверской области
- платежные документы по оплате арендной платы за землю (выборочно).
- материалы по контролю за своевременностью поступления арендной платы за землю в областной бюджет Тверской области в 2005 году.

5. Проверкой охвачены следующие вопросы:

1. Соблюдение норм Постановления Правительства Российской Федерации от 7 августа 2002 г. N 576 «О порядке распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю» (в ред. Постановления Правительства РФ от 21.11.2003 N 705).
2. Анализ нормативных правовых актов и иных распорядительных документов, изданных муниципальными образованиями Тверской области, регламентирующих процесс определения арендной платы за землю, имеющиеся в комитете по управлению имуществом Тверской области и в Администрации г. Ржева.

3. Проверка правомерности заключения договоров аренды и правильности определения арендной платы за земли городских поселений до разграничения государственной собственности на землю в Администрации г. Ржева.
4. Проверка полноты и своевременности поступления арендной платы в областной бюджет Тверской области от продажи права на заключение договоров аренды на земли городских поселений до разграничения государственной собственности на землю.
5. Осуществление контроля за своевременностью поступления арендной платы за землю в областной бюджет Тверской области в 2005 году.

6. Нормативные правовые акты, на которых основаны выводы и предложения, сделанные по результатам проверки:

1. Земельный кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон Российской Федерации «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 № 137-ФЗ.
3. Федеральный закон Российской Федерации «О федеральном бюджете на 2005 год» от 23.12.2004 № 173 – ФЗ.
4. Закон Тверской области «Об областном бюджете Тверской области на 2005 год» от 29.12.2004 № 89-ЗО.
5. Постановление Правительства Российской Федерации «О порядке распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю» от 07.08. 2002 г. N 576.
6. Постановление Правительства Российской Федерации «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» от 11.11.2002 N 808.
7. Приказ Минфина Российской Федерации «Об утверждении указаний о порядке применения бюджетной классификации в Российской Федерации» от 10.12.2004 № 114н.

8. Постановление Администрации «О распоряжении землями, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю» от 06.04.2004 № 48-па
9. Постановление Администрации Тверской области «О внесении изменений в постановление Администрации Тверской области от 06.07.2004 № 48-па» от 20.07.2004 № 138-па.
10. Постановление Ржевской городской Думы «О передаче полномочий на управление и распоряжение земельными участками, утвержденное главой города Ржева от 22.11.2002 № 1409.
11. Постановление Ржевской городской Думы «Об утверждении размеров базовой ставки арендной платы за земли и ставки земельного налога на 2005 год», утвержденное главой города Ржева от 15.02.2005 № 167.
12. «Положение о комитете по управлению имуществом Тверской области», утвержденное постановлением Губернатора Тверской области от 01.11.2000 № 478.
13. «Положение о комитете по управлению имуществом Тверской области», утвержденное постановлением Администрации Тверской области от 07.12.2005 № 325- па.
14. «Положение о комитете по управлению имуществом города Ржева», утвержденное решением городской Думы от 06.03.2001 № б/н.
15. Решение Ржевской городской Думы «Об утверждении методики расчета арендной платы за пользование земельными участками в г. Ржеве», утвержденное главой города Ржева от 18.12.2003 № 174.
16. Решение Ржевской городской Думы «Об утверждении положения о комитете по управлению имуществом города Ржева в новой редакции», утвержденное главой города Ржева от 29.12.2005 № 79.

7. Проверкой установлено следующее.

7.1. Комитет по управлению имуществом Тверской области

В соответствии с Законом Тверской области «Об областном бюджете Тверской области на 2005 год» от 29.12.2004 № 89-ЗО (приложение № 2), администратором арендной платы и поступлений от продажи права на заключение договоров аренды на земли городских поселений до разграничения государственной собственности на землю является комитет по управлению имуществом Тверской области (код 019) и вся необходимая информация по вопросу поступления аренды за землю должна находиться по месту его нахождения.

В проверяемом периоде до 07.12.2005г. действовало «Положение о комитете по управлению имуществом Тверской области», утвержденное постановлением Губернатора Тверской области 01.11.2000 № 478.

07.12.2005г. Губернатором Тверской области издано Постановление № 325 - па, в соответствии с которым одними из основных задач Комитета, по тематике относящимся к данной проверке являются:

- проведение единой государственной политики в сфере имущественных и земельных отношений в целях повышения эффективности экономики Тверской области;
- формирование системы управления государственным имуществом Тверской области, в том числе земельными участками, ориентированной на повышение доходности от его использования.

Постановлением Правительства Российской Федерации «О порядке распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю» от 07.08.2002 г. N 576 утверждены «Правила распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю» (далее Правила).

В статье 6 Правил отмечено, что проекты договоров аренды земельных участков, арендная плата за которые поступает в бюджет субъекта Российской Федерации, подлежат обязательному согласованию с уполномоченным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Уполномоченные на распоряжение земельными участками органы в 3-дневный срок после государственной регистрации указанного договора аренды направляют в уполномоченный орган государственной власти субъекта Российской Федерации копию договора аренды с отметкой о его государственной регистрации.

Уполномоченный орган государственной власти Российской Федерации осуществляют учет договоров аренды.

Администрацией Тверской области изданы постановления «О распоряжении землями, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю» от 06.04.2004 № 48-па и «О внесении изменений в постановление Администрации Тверской области от 06.04.2004 № 48-па» 20.07.04 № 138-па.

В пункте 2 постановления Администрации Тверской области от 20.07.04 №138-па отмечено:

- правовому управлению аппарата Губернатора Тверской области (Рахманова С.В.) и комитету по управлению имуществом Тверской области

(Грабарник В.Е.) в недельный срок подготовить проект нормативно-правового акта, определяющего порядок согласования распоряжения земельными участками.

Положение о комитете по управлению имуществом Тверской области, своевременно не приведено в соответствие с Постановлением Правительства Российской Федерации «О порядке распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю» (в ред. Постановления Правительства РФ от 21.11.2003 N 705) от 07.08.2002 г. N 576.

Согласованных договоров аренды земельных участков комитетом по управлению имуществом Тверской области не представлено.

В соответствии с приказом Минфина Российской Федерации от 20.12.2001 № 114н «Об утверждении указаний о порядке применения бюджетной классификации в Российской Федерации», арендная плата и поступления от продажи права на заключение договоров аренды на земли городских поселений до разграничения государственной собственности на землю является одним из видов доходов, которому присвоен код бюджетной классификации – 000 1 11 05012 03 0000 120.

В соответствии со ст. 14 Федерального закона Российской Федерации от 23.12.2004 № 173 – ФЗ «О федеральном бюджете на 2005 год» установлено, что в 2005 году арендная плата за земли городских поселений, находящиеся в государственной собственности до разграничения государственной собственности на землю (за исключением земельных участков, предназначенных для жилищного строительства), а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков (за вычетом расходов на продажу права на заключение указанных договоров по нормам, установленным Правительством Российской Федерации) распределяются между уровнями бюджетной системы Российской Федерации по следующим нормативам:

1) в бюджеты субъектов Российской Федерации (за исключением городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) - 50 процентов;

2) в бюджеты городов и поселков, иных муниципальных образований (за исключением внутригородских муниципальных образований городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) - 50 процентов.

Прогноз по данному виду доходов в Законе Тверской области от 29.12.2004 № 89-ЗО «Об областном бюджете Тверской области на 2005 год» – 128 521,0 тыс. руб., исполнение составило – 193 771,7 тыс. руб. или 150,8 % от утвержденного прогноза. Данные в отчете об исполнении областного бюджета Тверской области за 2005 год по данному доходному источнику (код бюджетной классификации – 000 111 050 1203 0000 120) соответствуют данным Управления Федерального казначейства по Тверской области.

Проверкой полноты и своевременности поступления арендной платы в областной бюджет Тверской области от продажи права на заключение договоров аренды на земли городских поселений до разграничения государственной собственности на землю установлено, что арендная плата за земли городов и поселков в разрезе муниципальных образований по состоянию на 31.12.2005 года, по информации Комитета, составила 194 080 тыс. руб. или 150 % от плановых годовых назначений представленных Комитетом.

Разница между информацией Комитета о поступившей арендной плате по коду бюджетной классификации – 000 111 050 1203 0000 120 и отчетом об исполнении областного бюджета Тверской области за 2005 год по данному показателю составила 308,3 тыс. руб. (194 080 тыс. руб. - 193 771,7 тыс. руб.).

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

- распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов.

- распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в поселениях, являющихся административными центрами, столицами субъектов Российской Федерации, осуществляется органами местного самоуправления указанных поселений, если законами соответствующих субъектов Российской Федерации не установлено, что распоряжение такими земельными участками осуществляется исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Расчет арендной платы за земли городских поселений до разграничения государственной собственности на землю в 2005 году в муниципальных образованиях Тверской области производился в соответствии с утвержденными органами местного самоуправления методиками. Для проверки Комитетом представлено 20 методик расчета арендной платы за земельные участки по следующим районам:

- Нелидовскому, Весьегонскому, Калязинскому, Кашинскому, Кесовогорскому, Кимрскому, Конаковскому, Спировскому, Сандовскому, Селижаровскому, Осташковскому, Краснохолмскому, Старицкому, Фировскому, Бологовскому, Ржевскому, Жарковскому, Зубцовскому, Оленинскому, Западнодвинскому.

Прогноз арендной платы за земли городских поселений до разграничения государственной собственности на землю в 2005 году был нереалистичным и значительно отличался от фактических поступлений по следующим муниципальным образованиям (информация Комитета):

Недовыполнение:

п/н	Наименование района	План на 2005 год (тыс. рублей)	Факт на 2005 год (тыс. рублей)	Процент выполнения годового назначения 2005 года
1.	Бологовский	3 413	3 115	91
2.	г. Вышний Волочек	4 000	3 433	86
3.	г. Кимры	3 742	3 501	94

4.	Зубцовский	681	426	63
5.	Калининский	596	26	4
6.	Молоковский	187	84	45
7.	Сандовский	249	111	45
8.	Сонковский	375	324	86
9.	Торопецкий	2 003	1 344	67

Перевыполнение:

Таблица № 2

п/н	Наименование района	План на 2005 год (тыс. рублей)	Факт на 2005 год (тыс. рублей)	Процент выполнения годового назначения 2005 года
1.	Андреапольский	229	512	224
2.	Бельский	30	89	297
3.	Весьегонский	159	424	267
4.	г. Торжок	3 080	6 553	213
5.	г. Тверь	88 786	140 556	158
6.	Западнодвинский	183	800	437
7.	Кашинский	359	2 025	564
8.	Кесовогорский	333	556	167
9.	Кимрский	82	136	166
10.	Кувшиновский	233	384	165
11.	Лихославский	1 252	1 915	153
12.	Максатихинский	345	663	192
13.	Нелидовский	1 616	2 846	176
14.	Оленинский	271	623	230
15.	Осташковский	800	1 555	194
16.	Пеновский	317	876	276
17.	Селижаровский	134	443	331
18.	Старицкий	223	726	326

Комитетом для проверки не представлены данные по каждому муниципальному образованию по следующим вопросам:

- прогноз по арендной плате за землю на 2005 год;
- сумма по согласованному договору аренды земли рассчитанная на основании принятой методики;
- фактическое поступление арендной платы;
- возникшая задолженность или переплата (-,+).

В результате отсутствия данной информации в Комитете не возможно проверить:

- полноту и своевременность поступления арендной платы в областной бюджет Тверской области от продажи права на заключение договоров аренды на земли городских поселений до разграничения государственной собственности на землю.

Статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации и Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 N 808 "Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков" определены правила проведения торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков.

Информация по проведению торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков Комитетом не представлена.

В соответствии с разделом 2 приказа Минфина Российской Федерации от 10.12.2004 № 114н «Об утверждении указаний о порядке применения бюджетной классификации в Российской Федерации»:

- администраторами поступлений в бюджет являются налоговые органы, иные органы государственной власти, органы управления государственных внебюджетных фондов, органы местного самоуправления, юридические лица, уполномоченные указанными органами государственной власти, а также созданные этими органами государственные (муниципальные) учреждения, осуществляющие в соответствии с законодательством Российской Федерации **контроль за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью уплаты, начисление, учет, взыскание и принятие решений о возврате (зачете) излишне уплаченных (взысканных) платежей в бюджет, пеней и штрафов по ним.** В рамках бюджетного процесса администраторы поступлений в бюджет осуществляют мониторинг, контроль, анализ и прогнозирование поступлений средств из соответствующего доходного источника и представляют проектировки поступлений на очередной финансовый год в соответствующие финансовые органы.

В 2005 году в комитете по управлению имуществом Тверской области отсутствовал контроль за правомерностью определения арендной платы и поступлений от продажи права на заключение договоров аренды на земли городских поселений до разграничения государственной собственности на землю.

Лишь по одному муниципальному образованию (г. Тверь) Комитетом представлена информация о заседаниях комиссии по контролю за поступлением арендной платы за землю в доход областного бюджета. В результате проведенной работы поступило денежных средств:

- в консолидированный бюджет – 3 623 тыс. руб.
- в областной бюджет – 1 811 тыс. руб.

7.2. Комитет по управлению имуществом города Ржева

В соответствии с «Положением о комитете по управлению имуществом города Ржева», утвержденным решением городской Думы 06.03.2001 б/н, комитет по управлению имуществом города Ржева, в качестве органа по управлению имуществом, осуществляет основные функции, права, а также иную деятельность, не противоречащую законодательным актам Российской Федерации.

В соответствии со статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации «О порядке распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю» от 07.08.2002 N 576, в целях эффективного управления и распоряжения земельными участками, расположенными на территории города Ржева, а также упорядочения поступлений арендной платы за землю, постановлением Ржевской городской Думы «О передаче полномочий на управление и распоряжение земельными участками», утвержденным главой города Ржева от 22.11.2002 № 1409 установлено, что

- комитет по управлению имуществом города Ржева уполномочен на управление и распоряжение земельными участками;
- комитетом по земельным ресурсам и землеустройству по Ржевскому району передана имеющаяся информация по аренде земель на территории г. Ржева в комитет по управлению имуществом города Ржева;
- утверждены в соответствии с земельным законодательством новые формы договоров.

Постановлением Главы города Ржева «Об установлении размеров базовой ставки арендной платы за земли и ставки земельного налога на 2005 год» от 15.02.2005 № 167 размер базовой ставки арендной платы за земли, находящиеся в государственной собственности и ставки земельного налога с 1 января 2005 года применялись с коэффициентом 1,1.

Размер арендной платы за землю по городу Ржеву исчислялся в соответствии с «Методикой расчета арендной платы за земельные участки», утвержденной главой г. Ржева 19.02.1998 г. № 108 и решением Ржевской городской Думы «Об утверждении методики расчета арендной платы за пользование земельными участками в г. Ржеве», утвержденным главой г. Ржева 18.12.2003 № 174.

Проверкой правомерности заключения договоров аренды и правильности определения арендной платы за земли городских поселений до разграничения государственной собственности на землю установлено, что начислено арендной платы за землю в 2005 году по городу Ржеву – 12 754 тыс. руб.

Проверкой полноты и своевременности поступления арендной платы в **местный бюджет города Ржева** от продажи права на заключение договоров аренды на земли городских поселений до разграничения государственной собственности на землю установлено, что арендная плата за землю по городу Ржеву за 2005 год составила 5 497 тыс. руб.

По данным комитета по управлению имуществом Тверской области поступило в **областной бюджет** за 2005 год арендной платы от продажи права на заключение договоров аренды на земли городских поселений до разграничения государственной собственности на землю по городу Ржеву - 5 498 тыс. руб.:

Таблица № 3

п/п	Наименование городского поселения	План на 2005 год (тыс. рублей)	Факт на 2005 год (тыс. рублей)	Процент выполнения годового назначения 2005 года
1	г. Ржев	5 228	5 498	105

По имеющимся данным в комитете по управлению имуществом г. Ржева задолженность по арендной плате за землю по состоянию на 01.01.2006г. составляла 1 760 тыс. руб. Информация о погашении задолженности отсутствует.

Проведение торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, определяются ст. 38 Земельного кодекса Российской Федерации и постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 N 808 "Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков". По информации комитета по управлению имуществом города Ржева в 2005 году в комитет не поступало больше одной заявки на приобретение права аренды земельного участка, что говорит об отсутствии на тот момент конкуренции в вопросах приобретения земли.

Организация и проведение торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков комитетом по управлению имуществом г. Ржева не проводилось.

8. Выводы:

- 8.1.** Положение о комитете по управлению имуществом Тверской области, своевременно не приведено в соответствие с требованиями Постановления Правительства Российской Федерации «О порядке распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю» (в ред. Постановления Правительства РФ от 21.11.2003 N 705) от 07.08.2002 г. N 576.
- 8.2.** В нарушение приказа Минфина Российской Федерации от 20.12.2001 № 114н «Об утверждении указаний о порядке применения бюджетной классификации в Российской Федерации» в 2005 году:
 - отсутствовал должный контроль за начислением, поступлением и задолженностью по арендной плате и поступлением от продажи права на заключение договоров аренды на земли городских поселений до разграничения государственной собственности на землю в областной бюджет Тверской области;
 - прогноз арендной платы за земли городских поселений до разграничения государственной собственности на землю (код бюджетной классификации 000 1 11 05012 03 0000 120) в 2005 году по сравнению с результатами исполнения областного бюджета за 2005 год по данному доходному источнику являлся нереалистичным.
- 8.3.** Имеет место несоответствие данных, представленных комитетом по управлению имуществом Тверской области, о поступившей арендной плате по коду бюджетной классификации – 000 111 050 1203 0000 120 и отчетом об исполнении областного бюджета Тверской области за 2005 год на сумму 308,3 тыс. руб.

8.4. В ходе проверки не представлены:

- согласованные договоры аренды земельных участков;
- данные по проведению торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков;
- данные в разрезе муниципальных образований по следующим вопросам:
 - прогноз по арендной плате за землю на 2005 год;
 - сумма по согласованному договору аренды земли, рассчитанная на основании принятой методики;
 - фактическое поступление арендной платы;
 - возникшая задолженность или переплата (-;+).

8.5. По имеющимся данным в комитете по управлению имуществом г. Ржева задолженность по арендной плате за землю по состоянию на 01.01.2006г. составляла 1 760 тыс. руб. Информация о погашении задолженности отсутствует.

9. Предложения:

Направить представление по результатам проведенной проверки в комитет по управлению имуществом Тверской области и информационное письмо в Администрацию Тверской области.

Аудитор

Л.П.Кононенко