

Василенко С. А.
Работник
с/с/с/с

**Информация
о результатах контрольного (экспертно-аналитического) мероприятия**

1. Общие данные:		
Наименование объекта контроля:	Администрация МГО	
Наименование контрольного мероприятия:	Аудит эффективности администрирования доходов бюджета округа в 2018 году от продажи земельных участков	
Срок проведения контрольного мероприятия:	План	Факт
Начало	06.05.2019	06.05.2019
Окончание	14.06.2019	17.06.2019
Проверяемый период	2018 год	
Дата составления протокола согласования разногласий	04.07.2019 № 1	
Дата, номер отчета	08.07.2019	3
Объем средств, охваченных контрольным мероприятием (тыс. руб.)	26 843,70	

2. Выявленные нарушения и недостатки:

1. Финансовые нарушения и недостатки:

1.1. Нарушения законодательства Российской Федерации о бухгалтерском учете и (или) требований по составлению бюджетной отчетности

1.1.1. В результате невыполнения функций администратора доходов, установленных распоряжением Администрации МГО от 04.07.2018г. № 173-р, допущено нарушение законодательства РФ о бухгалтерском учете и (или) требований по составлению бюджетной отчетности. В бухгалтерском учете Администрации МГО в 2018 году отражена недостоверная сумма начисленных доходов по счету 205.73 КБК 11406012040000430 (сумма начисленных доходов занижена на 1 108,2 тыс.руб.). В результате занижения суммы начисленных в учете в 2018 году доходов от продажи земельных участков на 1 108,2 тыс.руб. показатель «Доходы от реализации активов», отраженный в отчете Администрации МГО о финансовых результатах деятельности на 01.01.2019г. (ф. 0503121) по строке 092 код КОСГУ 172 в графе 4 «Бюджетная деятельность», занижен на сумму 1 108,2 тыс.руб. или на 4,3 %.

1.1.2. Допущенное нарушение при выполнении функций администратора доходов, установленных распоряжением Администрации МГО от 04.07.2018г. № 173-р, повлекло нарушение законодательства РФ о бухгалтерском учете и (или) требований по составлению бюджетной отчетности. В бухгалтерском учете Администрации МГО в 2017 году отражены на счете 205.73 КБК 11406012040000430 недостоверные данные о состоянии расчетов по договору купли-продажи земельного участка от 06.06.2016г. № 82 (сумма начисленных доходов по договору занижена на 54,9 тыс.руб.). В результате занижения суммы начисленных в учете в 2017 году доходов от продажи земельных участков на 54,9 тыс.руб. занижен на сумму 54,9 тыс.руб. или на 2,6 % показатель «Дебиторская задолженность» на начало года по счету 205.73 КБК 11406012040000430, отраженный в графе 2 формы о дебиторской задолженности по бюджетной деятельности Сведений по дебиторской и кредиторской задолженности (ф. 0503169), входящих в состав пояснительной записки к отчету Администрации МГО за 2018 год.

1.1.3. В результате невыполнения функций администратора доходов, установленных распоряжением Администрации МГО от 04.07.2018г. № 173-р, допущено нарушение законодательства РФ о бухгалтерском учете и (или) требований по составлению бюджетной отчетности. В бухгалтерском учете Администрации МГО в 2018 году отражена недостоверная сумма начисленных доходов по счету 205.73 КБК 11406012040000430 (сумма начисленных доходов занижена на 1 108,2 тыс.руб.). В результате занижения суммы начисленных в учете в 2018 году доходов от продажи земельных участков на 1 108,2 тыс.руб. завышен на сумму 1 108,2 тыс.руб. или на 45,7 % показатель «Кредиторская задолженность» на конец отчетного периода (на 01.01.2019 года) по счету 205.73 КБК 11406012040000430, отраженный в графе 9 формы о кредиторской задолженности по бюджетной деятельности Сведений по дебиторской и кредиторской задолженности (ф. 0503169), входящих в состав пояснительной записки к отчету Администрации МГО за 2018 год.

1.2. Нарушения порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в государственной и муниципальной собственности

1.2.1. Согласно протокола об итогах аукциона по продаже земельного участка от 10.10.2018г. № 1 при проведении аукциона после трехкратного объявления предложения о начальной цене предмета аукциона не поступило ни одного предложения о цене предмета аукциона, которое предусматривало бы более высокую цену предмета аукциона, несмотря на участие в аукционе двух участников. В нарушение п. 19 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ аукционной комиссией данный аукцион не признан несостоявшимся. По данному аукциону признан победитель. По итогам аукциона цена земельного участка определена по начальной цене предмета аукциона в сумме 295,0 тыс.руб. Заключение договора купли-продажи земельного участка по результатам указанного аукциона с нарушением процедуры, установленной ст. 39.12 Земельного кодекса РФ, влечет за собой недействительность данной сделки.

1.2.2. По договору купли-продажи земельного участка от 19.07.2018г. № 1222, заключенному с физическим лицом на основании постановления Администрации МГО от 31.05.2018г. № 2407, продан земельный участок, часть которого располагается в территориальной зоне КЗ «Магистральи городского и районного

- 8 ст. 28 Федерального закона от 21.12.2001г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества». Администрацией МГО не направлен в адрес покупателя отказ в предоставлении земельного участка, при наличии основания для отказа, установленного п. 6 ст. 39.16 Земельного кодекса РФ. С учетом норм, изложенных в ст. 168, п. 1 ст. 167 Гражданского кодекса РФ, договор купли-продажи земельного участка от 19.07.2018г. № 1222 является ничтожной сделкой.
- 1.2.3. По договору купли-продажи земельного участка от 29.06.2018г. № 1224, заключенному с физическим лицом на основании постановления Администрации МГО от 22.06.2018г. № 2858, продан земельный участок, часть которого располагается в территориальной зоне КЗ «Магистральной городской и районного значения, основные улицы в застройке», что противоречит нормам п. 12 ст. 85 Земельного кодекса РФ, п. 8 ст. 28 Федерального закона от 21.12.2001г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества». Администрацией МГО не направлен в адрес покупателя отказ в предоставлении земельного участка, при наличии основания для отказа, установленного п. 6 ст. 39.16 Земельного кодекса РФ. С учетом норм, изложенных в ст. 168, п. 1 ст. 167 Гражданского кодекса РФ, договор купли-продажи земельного участка от 29.06.2018г. № 1224 является ничтожной сделкой.
- 1.2.4. По договору купли-продажи земельного участка от 12.12.2018г. № 1234, заключенному с юридическим лицом на основании постановления Администрации МГО от 14.11.2018г. № 5126, продан земельный участок, часть которого располагается в территориальной зоне КЗ «Магистральной городской и районного значения, основные улицы в застройке», что противоречит нормам п. 12 ст. 85 Земельного кодекса РФ, п. 8 ст. 28 Федерального закона от 21.12.2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества». Постановлением Администрации МГО о предоставлении земельного участка в собственность издано и заключен договор купли-продажи земельного участка после обращения заявителя в суд о признании незаконным отказа Администрации МГО в предоставлении в собственность за плату без проведения торгов земельного участка. С учетом норм, изложенных в ст. 168, п. 1 ст. 167 Гражданского кодекса РФ, договор купли-продажи земельного участка от 12.12.2018г. № 1234 является ничтожной сделкой.
- 1.2.5. При заключении договора купли-продажи земельного участка от 21.02.2018г. № 1210 цена земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в нарушение п. 2, п. 3 ст. 39.4 Земельного кодекса РФ, ст. 29, ст. 56 Устава МГО, в связи с отсутствием установленного Собранием депутатов МГО порядка определения цены при продаже без проведения торгов земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, установлена не в размере кадастровой стоимости земельного участка (либо в размере рыночной стоимости участка), а в размере 30,0 % от кадастровой стоимости участка на основании «Порядка определения цены при продаже без проведения торгов земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Миасского городского округа, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена», утвержденного постановлением Администрации МГО от 27.06.2016г. № 3455, изданным за пределами компетенции Администрации МГО. Потенциальный доход бюджета МГО составляет 289,5 тыс.руб.
- 1.2.6. При заключении договора купли-продажи земельного участка от 21.02.2018г. № 1211 цена земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в нарушение п. 2, п. 3 ст. 39.4 Земельного кодекса РФ, ст. 29, ст. 56 Устава МГО, в связи с отсутствием установленного Собранием депутатов МГО порядка определения цены при продаже без проведения торгов земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, установлена не в размере кадастровой стоимости земельного участка (либо в размере рыночной стоимости участка), а в размере 30,0 % от кадастровой стоимости участка на основании «Порядка определения цены при продаже без проведения торгов земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Миасского городского округа, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена», утвержденного постановлением Администрации МГО от 27.06.2016г. № 3455, изданным за пределами компетенции Администрации МГО. Потенциальный доход бюджета МГО составляет 290,7 тыс.руб.
- 1.2.7. По договору купли-продажи земельного участка от 01.06.2018г. № 1221 продан юридическому лицу (субъекту малого предпринимательства) земельный участок, необходимый для размещения и эксплуатации объектов, собственником которых является данное лицо, в нарушение ст. 3 Федерального закона от 22.07.2008г. № 159-ФЗ, п. 1 ст. 28 Федерального закона от 21.12.2001г. № 178-ФЗ по цене, определенной в размере 30% от кадастровой стоимости земельного участка, в то время как следовало установить цену, равную рыночной стоимости земельного участка, определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Сведения о рыночной стоимости участка на дату совершения сделки отсутствуют. Учитывая требования п. 3 ст. 39.4 Земельного кодекса РФ, разница между кадастровой стоимостью и ценой участка составляет 629,3 тыс.руб. и является потенциальным доходом бюджета МГО.
- 1.2.8. По договору купли-продажи земельного участка от 29.12.2018г. № 1239 продан юридическому лицу (субъекту малого предпринимательства) земельный участок, необходимый для размещения и эксплуатации объекта, собственником которого является данное лицо, в нарушение ст. 3 Федерального закона от 22.07.2008г. № 159-ФЗ, п.1 ст. 28 Федерального закона от 21.12.2001г. № 178-ФЗ по цене, определенной в размере 20% от кадастровой стоимости земельного участка, в то время как следовало установить цену, равную рыночной стоимости земельного участка, определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Сведения о рыночной стоимости участка на дату совершения сделки отсутствуют. Учитывая требования п. 3 ст. 39.4 Земельного кодекса РФ, разница между кадастровой стоимостью и ценой участка составляет 420,7 тыс.руб. и является потенциальным доходом бюджета МГО.

- 1.2.9. Расчет цены земельного участка, выкупленного по договору купли-продажи от 10.05.2018г. № 1217, следовало производить не по ставке 30,0 % кадастровой стоимости земельного участка, а по ставке 20,0 % кадастровой стоимости земельного участка на основании пп. «б» п. 2(3) «Порядка определения цены при продаже без проведения торгов земельных участков, находящихся в государственной собственности Челябинской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена», утвержденного приказом Минимущества Челябинской области от 13.10.2015г. № 247-П. Цена по договору завышена на 7,1 тыс.руб.
- 1.2.10. Расчет цены земельного участка, выкупленного по договору купли-продажи от 10.05.2018г. № 1218, следовало производить не по ставке 30,0 % кадастровой стоимости земельного участка, а по ставке 20,0 % кадастровой стоимости земельного участка на основании пп. «б» п. 2(3) «Порядка определения цены при продаже без проведения торгов земельных участков, находящихся в государственной собственности Челябинской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена», утвержденного приказом Минимущества Челябинской области от 13.10.2015г. № 247-П. Цена по договору завышена на 9,3 тыс.руб.
- 1.2.11. Расчет цены земельного участка, выкупленного по договору купли-продажи от 01.06.2018г. № 1220, следовало производить не по ставке 30,0 % кадастровой стоимости земельного участка, а по ставке 20,0 % кадастровой стоимости земельного участка на основании пп. «б» п. 2(3) «Порядка определения цены при продаже без проведения торгов земельных участков, находящихся в государственной собственности Челябинской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена», утвержденного приказом Минимущества Челябинской области от 13.10.2015г. № 247-П. Цена по договору завышена на 4,2 тыс.руб.
- 1.2.12. Расчет цены земельного участка, выкупленного по договору купли-продажи от 19.02.2018г. № 1209, следовало производить не по ставке 30,0 % кадастровой стоимости земельного участка, а по ставке 20,0 % кадастровой стоимости земельного участка на основании пп. «б» п. 2(3) «Порядка определения цены при продаже без проведения торгов земельных участков, находящихся в государственной собственности Челябинской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена», утвержденного приказом Минимущества Челябинской области от 13.10.2015г. № 247-П. Цена по договору завышена на 31,1 тыс.руб.
- 1.2.13. Расчет цены земельного участка, выкупленного по договору купли-продажи от 29.03.2018г. № 1214, (в части 1/2 доли) следовало производить не по ставке 30,0 % кадастровой стоимости земельного участка, а по ставке 20,0 % кадастровой стоимости земельного участка на основании пп. «б» п. 2(3) «Порядка определения цены при продаже без проведения торгов земельных участков, находящихся в государственной собственности Челябинской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена», утвержденного приказом Минимущества Челябинской области от 13.10.2015г. № 247-П. Цена по договору завышена на 25,7 тыс.руб.
- 1.2.14. Установлено наличие задолженности по арендной плате в сумме 2,4 тыс.руб. по договору аренды от 14.12.2007г. № 5504, не выявленное при оформлении правоустанавливающих документов по продаже земельного участка, в невыполнение п. 2.3 Порядка взыскания просроченной задолженности по неналоговым платежам в бюджет МГО, утвержденного распоряжением Администрации МГО от 26.10.2017г. № 323-р. Своевременно, в ходе оформления правоустанавливающих документов, не приняты меры к погашению имеющейся задолженности.
- 1.2.15. При проверке выполнения п. 2.3 Порядка взыскания просроченной задолженности (регламент внутреннего взаимодействия) по неналоговым платежам в бюджет МГО, утвержденного распоряжением Администрации МГО от 26.10.2017г. № 323-р, а именно выполнении функции контроля оплаты за пользование земельным участком до заключения договора купли-продажи земельного участка по 14 земельным участкам, установлено, что 5 договоров аренды земельных участков не отражены в учете доходов (по причине отсутствия (не предоставления) документальных оснований для учета). Соответственно по данным договорам не начислялась арендная плата, и не принимались меры к взысканию платежей. Своевременно, в ходе оформления правоустанавливающих документов, не приняты меры для начисления и оплаты арендной платы по указанным договорам (договоры аренды земельных участков от 01.04.2014г. № 102г, от 25.11.2005г. № 313г, от 30.09.2016г. № ПХ 139, от 25.09.2013г. № 218, от 19.06.2013г. № 6890).
- 1.2.16. В ходе подготовки правоустанавливающих документов о продаже 5 земельных участков не выявлены факты использования земельных участков до даты продажи без оформления правоустанавливающих документов в установленном порядке и не приняты меры для начисления платежей за фактическое использование земельных участков и оплаты начисленных платежей (договоры купли-продажи земельных участков от 06.03.2018г. № 5/2018, от 07.03.2018г. № 28/2018, от 16.05.2018г. № 42/2018, от 18.06.2018г. № 58/2018, от 31.07.2018г. № 40/2018).
- 1.2.17. При расчете размера платы по соглашению от 22.10.2018г. № 78/2018 применена ставка платы 15,0 % от кадастровой стоимости. На основании приказа Минимущества Челябинской области от 23.04.2015г. № 118-п (в редакции от 05.10.2018г.), в связи с вступившими в силу с 11.10.2018г. изменениями, следовало применить ставку 30,0 % кадастровой стоимости. По соглашению от 22.10.2018г. № 78/2018 недоначислена плата в сумме 12,8 тыс.руб.
- 1.2.18. При расчете размера платежа по соглашению от 21.11.2018г. № 89/2018 применена ставка платы 10,0 % кадастровой стоимости. На основании приказа Минимущества Челябинской области от 23.04.2015г. № 118-п (в редакции от 05.10.2018г.), в связи с вступившими в силу с 11.10.2018г. изменениями, следовало применить ставку 30,0 % кадастровой стоимости, так как в пакете документов к соглашению не установлено наличия копий документов, дающих право на применение ставки 10,0 %

соглашению от 21.11.2018г. № 89/2018 недоначислена плата в сумме 37,3 тыс.руб.

- 1.2.19. При расчете размера платежа по соглашению от 27.11.2018г. № 97/2018 применена ставка платы 10,0 % кадастровой стоимости. На основании приказа Минимущества Челябинской области от 23.04.2015г. № 118-п (в редакции от 05.10.2018г.), в связи с вступившими в силу с 11.10.2018г. изменениями, следовало применить ставку 30,0 % кадастровой стоимости, так как в пакете документов к соглашению не установлено наличия копий документов, дающих право на применение ставки 10,0 % (многодетная семья, инвалидность 1, 2, 3 группы, семья, имеющая в своем составе детей инвалидов, пенсионер). По соглашению от 27.11.2018г. № 97/2018 недоначислена плата в сумме 2,8 тыс.руб.
- 1.2.20. При расчете размера платы по соглашению от 28.02.2018г. № 10/2018 в результате технической ошибки использована неверная площадь перераспределяемого земельного участка (кадастровую стоимость ЗУ1 73,1 тыс.руб. следовало разделить на площадь участка 717,0 кв. м., фактически применили площадь в размере 629,0 кв. м.). Плата по расчету завышена на 0,7 тыс.руб.

2. Иные нарушения и недостатки:

- 2.1. Порядок определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате их перераспределения с земельными участками, находящимися в муниципальной собственности не утвержден, в невыполнение требований п. 5 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ.
- 2.2. В расчете цены земельного участка, который является приложением № 1 к договорам купли-продажи земельных участков, в п. 4 в таблице наименование графы 3 указано как «ставка земельного налога», в то время как, порядки определения цены при продаже без проведения торгов земельных участков, установленные нормативными правовыми актами, не содержат отсылки к ставке земельного налога.

В ходе контрольного мероприятия устранены (в полном объеме/частично/) нарушения и недостатки, указанные в пунктах настоящего представления:

Нарушение за номером 1.1.1. устранено

Нарушение за номером 1.1.2. устранено

Нарушение за номером 1.1.3. устранено

3. В целях устранения выявленных нарушений и недостатков:

Дата, номер представления	19.07.2019	№ 17
Дата, номер предписания		
Дата, номер, прочая информация		

В целях устранения выявленных нарушений и недостатков и недопущения их в дальнейшем предложено:

Главе Миасского городского округа:

1. Обеспечить регулярный контроль соблюдения требований ст. 39.12 Земельного кодекса РФ при подведении итогов аукционов по продаже земельных участков.
2. Обеспечить направление уведомления в адрес покупателя земельного участка по договору купли-продажи земельного участка от 19.07.2018г. № 1222 о необходимости проведения мероприятий по приведению границ территориальных зон, в которых расположен земельный участок, в соответствие с требованиями п. 4 ст. 30 Градостроительного кодекса РФ в срок до 20.08.2019г.
3. Обеспечить направление уведомления в адрес покупателя земельного участка по договору купли-продажи земельного участка от 29.06.2018г. № 1224 о необходимости проведения мероприятий по приведению границ территориальных зон, в которых расположен земельный участок, в соответствие с требованиями п. 4 ст. 30 Градостроительного кодекса РФ в срок до 20.08.2019г.
4. Обеспечить направление уведомления в адрес покупателя земельного участка по договору купли-продажи земельного участка от 12.12.2018г. № 1234 о необходимости проведения мероприятий по приведению границ территориальных зон, в которых расположен земельный участок, в соответствие с требованиями п. 4 ст. 30 Градостроительного кодекса РФ в срок до 20.08.2019г.
5. Принять меры для устранения потерь доходов бюджета МГО от продажи земельного участка по договору купли-продажи земельного участка от 21.02.2018г. № 1210 в срок до 20.08.2019г.
6. Принять меры для устранения потерь доходов бюджета МГО от продажи земельного участка по договору купли-продажи земельного участка от 21.02.2018г. № 1211 в срок до 20.08.2019г.
7. Принять меры для устранения потерь доходов бюджета МГО от продажи земельного участка по договору купли-продажи земельного участка от 01.06.2018г. № 1221 в срок до 20.08.2019г.
8. Принять меры для устранения потерь доходов бюджета МГО от продажи земельного участка по договору купли-продажи земельного участка от 29.12.2018г. № 1239 в срок до 20.08.2019г.
9. Принять меры к взысканию задолженности по договору аренды земельного участка от 14.12.2007г. № 5504 в срок до 20.08.2019г.
10. Принять меры для устранения потерь доходов бюджета МГО от оплаты за увеличение площади земельного

20.08.2019г.

11. Принять меры для устранения потерь доходов бюджета МГО от оплаты за увеличение площади земельного участка в результате перераспределения земель по соглашению от 21.11.2018г. № 89/2018 в срок до 20.08.2019г.
12. Принять меры для устранения потерь доходов бюджета МГО от оплаты за увеличение площади земельного участка в результате перераспределения земель по соглашению от 27.11.2018г. № 97/2018 в срок до 20.08.2019г.
13. Рассмотреть необходимость и принять меры для разработки и внесения в Собрание депутатов МГО для утверждения проекта нормативного правового акта об установлении порядка определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате их перераспределения с земельными участками, находящимися в муниципальной собственности в срок до 20.08.2019г.
14. Принять меры для внесения соответствующих изменений в типовую форму расчета цены земельного участка (приложение 1 к Договору купли-продажи земельного участка, на котором расположены здания, сооружения), утвержденную постановлением Администрации МГО от 24.01.2017г. № 324, и обеспечить применение на практике формы расчета цены земельного участка в измененной редакции в срок до 20.08.2019г.
15. В срок до 20.08.2019г. разработать план мероприятий по устранению и недопущению в дальнейшем выявленных нарушений и недостатков, осуществить реализацию предусмотренных планом мероприятий.
16. Провести служебную проверку и решить вопрос об ответственности должностных лиц, допустивших нарушения, выявленные в ходе контрольного мероприятия в срок до 20.08.2019г.

Кому	Дата	№
Прокуратура города Миасса	17.07.2019	291
Судебный участок № 9	18.07.2019	300

5. Информация о принятых мерах по итогам рассмотрения представлений (предписаний) и решений контрольных и надзорных органов отражена в разделе «Отчеты» на официальном сайте www.ksp-miass.ru

Исполнитель

27 сентября 2019 года

Кузнецова Татьяна Борисовна