



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

29 декабря 2014 г.

№ 50

**Об утверждении Методических
рекомендаций по проверке доходов
бюджета муниципального образования
от использования земельных ресурсов**

В соответствии со ст. 18 Федерального закона от 07 февраля 2011 года № 6-ФЗ «Об общих принципах организации и деятельности контрольно-счетных органов субъектов Российской Федерации и муниципальных образований», ст. 11 областного закона от 14 октября 2011 года № 77-ОЗ «О Контрольно-счетной палате Ленинградской области» и решением Коллегии Контрольно-счетной палаты Ленинградской области (Протокол от 26 декабря 2014 года № 7/14) в целях оказания контрольно-счетным органам муниципальных образований Ленинградской области организационной, правовой и методической помощи

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые Методические рекомендации по проверке доходов бюджета муниципального образования от использования земельных ресурсов.

2. Руководителю аппарата Контрольно-счетной палаты Ленинградской области Горохову И.Ю. организовать доведение утвержденных Методических рекомендаций до контрольно-счетных органов муниципальных образований Ленинградской области.

3. Рекомендовать контрольно-счетным органам муниципальных образований Ленинградской области использовать Методические рекомендации при проведении контрольных мероприятий.

4. Контроль за исполнением приказа оставляю за собой.

Председатель
Контрольно-счетной палаты
Ленинградской области

А.В. Ларькин

УТВЕРЖДЕНЫ
Приказ
Контрольно-счетной палаты Ленинградской
области
от _____ 2014 года № _____

РАССМОТРЕНЫ
Коллегией
Контрольно-счетной палаты Ленинградской
области
(протокол от _____ 2014 года № _____)

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
ПО ПРОВЕРКЕ ДОХОДОВ БЮДЖЕТА МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ**

**Санкт-Петербург
2014 год**

Содержание

| | |
|--|----|
| 1. Общие положения..... | 4 |
| 2. Термины и понятия, используемые в Методических рекомендациях..... | 5 |
| 3. Порядок организации и предмет проверки..... | 6 |
| 4. Функции МКСО при проверке доходов и оценке доходности земельных ресурсов..... | 8 |
| 5. Задачи МКСО при проверке доходов и оценке доходности земельных ресурсов..... | 9 |
| 6. Организационно-правовые основы деятельности органа местного самоуправления по управлению муниципальным имуществом муниципального образования..... | 9 |
| 7. Проверка доходов и оценка доходности земельных ресурсов..... | 12 |
| 7.1. Состав и структура доходов от использования земельных ресурсов..... | 12 |
| 7.2. Общая оценка условий управления и распоряжение земельными ресурсами на территории муниципального образования..... | 13 |
| 7.3. Проверка неналоговых доходов от использования земельными ресурсами..... | 15 |
| 7.3.1. Проверка доходов от арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования..... | 18 |
| 7.3.2. Проверка доходов от арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена..... | 19 |
| 7.3.3. Проверка доходов от продажи земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования..... | 32 |
| 7.3.4. Проверка доходов от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена..... | 33 |
| 7.3.5. Определение неналоговых доходов от использования земельных ресурсов..... | 46 |
| 8. Проверка организации бюджетного учета доходов от аренды и продажи земельных участков..... | 46 |
| 9. Проверка ведения претензионно-исковой работы..... | 49 |
| 10. Проверка организации и эффективности осуществления внутреннего муниципального финансового контроля и аудита..... | 50 |

| | |
|--|----|
| 11. Проверка организации и эффективности осуществления земельного контроля..... | 51 |
| 12. Оценка доходности земельных ресурсов..... | 52 |
| 12.1. Оценка доходности арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования..... | 52 |
| 12.2. Оценка доходности арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена. | 53 |
| 12.3. Оценка доходности продаж земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования. | 54 |
| 12.4. Оценка доходности продаж земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена..... | 54 |
| 13. Акт о результатах проверки доходов и оценке доходности бюджета муниципального образования от использования земельных ресурсов..... | 55 |

1. Общие положения.

Методические рекомендации разработаны в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством Ленинградской области, Регламентом контрольно-счетной палаты Ленинградской области, Стандартами контрольно-счетной палаты Ленинградской области и предназначены для использования в практической работе по организации и проведению проверки порядка использования земельных ресурсов.

Целью разработки Методических рекомендаций является формирование порядка организации и применения используемой информационной базы, показателей и порядка их расчета при осуществлении муниципальными контрольно-счетными органами внешнего финансового контроля (далее – проверка) доходов бюджета муниципального образования от использования земельных ресурсов, проводимого в соответствии со статьей 10 федерального закона от 07.02.2011 №6-ФЗ «Об общих принципах организации и деятельности контрольно-счетных органов субъектов Российской Федерации и муниципальных образований».

Методика определяет особенности организации и проведения проверок деятельности муниципальных органов исполнительной власти, обеспечивающих поступление неналоговых доходов, а также средств от продажи земельных ресурсов в бюджет муниципального образования.

В рамках настоящих Методических рекомендаций рассматриваются оценка доходности от использования земельных ресурсов, расположенных в границах муниципального образования.

Применение положений конкретного раздела настоящих Методических рекомендаций осуществляется с учетом положений изложенных в иных разделах.

При подготовке настоящих методических рекомендаций были использованы следующие нормативные правовые акты Российской Федерации:

Бюджетный кодекс Российской Федерации, Налоговый кодекс Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации,

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ, федеральный закон от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»,

федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»,

федеральный закон от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»,

федеральный закон от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»,

федеральный закон от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»,

федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»,

федеральный закон от 22.07.2008 №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»,

федеральный закон от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

2. Термины и понятия, используемые в Методических рекомендациях.

Земля - природный объект, охраняемый в качестве важнейшей составной части природы, природный ресурс, используемый в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основа осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, и одновременно недвижимое имущество, объект права собственности и иных прав на землю.

Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

Собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков.

Землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

Землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

Арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

Обладатели сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

Реестр муниципального имущества – информационная система, представляющая собой совокупность баз данных, содержащих перечни объектов учета и данные о них.

Неналоговые доходы местного бюджета от использования земельных ресурсов:

- доходы от передачи в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и земельных участков, 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 в соответствии с нормативами отчислений, определенные Бюджетным кодексом Российской Федерации;

- доходы от продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и земельных участков, государственная

собственность на которые не разграничена в соответствии с нормативами отчислений, определенные Бюджетным кодексом Российской Федерации.

Муниципальные земельные ресурсы – совокупность земельных участков, расположенных в границах муниципального образования и находящихся в его собственности.

Администрирование – управленческая деятельность соответствующих уполномоченных структур органов местного самоуправления и казенных учреждений, связанная с выполнением функций учета и контроля полноты и своевременности поступления неналоговых доходов в местный бюджет и оплаты услуг.

Администратор доходов бюджета - орган государственной власти, орган местного самоуправления, орган местной администрации, казенное учреждение, 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, пеней и штрафов по ним, являющихся доходами бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

3. Порядок организации и предмет проверки.

Организация и проведение проверки доходов муниципальной собственности от использования земельных ресурсов может осуществляться как при внешней проверке годового исполнения местного бюджета, так и в соответствии с планом работы муниципального контрольно-счетного органа (далее – МКСО).

Целью проведения проверки является проверка законности, обоснованности, полноты, своевременности и эффективности поступления в бюджет доходов, получаемых от использования земельных ресурсов на территории муниципального образования за проверяемый финансовый год.

Субъектами проверки в соответствии с настоящими Методическими рекомендациями являются контрольно-счетные органы муниципального образования.

Объектом проверки является орган местного самоуправления по управлению муниципальным имуществом муниципального образования (далее – ОМС УМИ).

Основными задачами проверки являются:

- оценка выполнения администраторами неналоговых доходов своих полномочий при прогнозировании, учете и контроле полноты и своевременности поступления денежных средств по источникам неналоговых доходов от использования земельных ресурсов в бюджет муниципального образования;

- оценка степени эффективности учета муниципального имущества;
- оценка законности, эффективности и результативности использования доходного потенциала земельных ресурсов

хозяйствующими субъектами, использующими их в хозяйственной деятельности;

- оценка выполнения приоритетных задач в сфере управления и распоряжения земельными ресурсами:

- пополнение местного бюджета за счет средств, получаемых от продажи и предоставления в аренду земельных участков на территории муниципального образования;

- предоставление земельных участков физическим и юридическим лицам в собственность за плату, в собственность бесплатно, в аренду, в безвозмездное (срочное) пользование, постоянное (бессрочное) пользование;

- повышение качества муниципальных услуг в сфере предоставления земельных участков;

- осуществление муниципального контроля за использованием земель;

- формирование земельных участков для дальнейшего предоставления многодетным семьям и ветеранам боевых действий;

- оформление земельных участков под муниципальными объектами для дальнейшей регистрации права муниципальной собственности на земельные участки;

- проведение аукционов по продаже земельных участков и права заключения договора их аренды для строительства и для целей, не связанных со строительством;

- формирование земельных участков, на которых расположены многоквартирные жилые дома. Формирование границ земельных участков для дальнейшей постановки на кадастровый учет.

Выбор и формулировка задач проверки должны осуществляться таким образом, чтобы их решение в совокупности способствовало достижению поставленной цели.

Предметами проверки являются документы ОМС УМИ и хозяйствующих субъектов, определяющие их полномочия при управлении земельными ресурсами, процесс управления земельными ресурсами (учёт и контроль полноты и своевременности поступления денежных средств по источникам неналоговых доходов) и информация о поступлениях неналоговых доходов в местный бюджет:

- нормативные правовые акты и иные распорядительные документы, регулирующие вопросы управления и распоряжения земельными ресурсами на территории муниципального образования;

- положения субъектов проверки;

- акты сверок между структурными подразделениями по управлению финансами и администраторами неналоговых доходов о поступивших доходах в бюджет муниципального образования;

- реестр муниципального имущества;

- реестр договоров аренды земельных участков;

- информация о кадастровой стоимости земельных ресурсов, находящихся в управлении, кадастровой стоимости земельных ресурсов, сданных в аренду;

- информация об арендуемых, свободных площадях земельных ресурсов, а также выбывших из муниципального управления в проверяемом периоде с указанием причин выбытия (продажа на аукционе и т.д.);

- информация о суммах начисленной и фактически поступившей арендной платы за рассматриваемый период в разрезе плательщиков;

- информация о суммах предоставленных льгот по арендной плате, сумме задолженности по арендной плате в проверяемом периоде, в том числе взыскиваемой по судебным решениям;

- информация о планируемых и фактических суммах неналоговых поступлений в местный бюджет от аренды и продажи земельных участков;

- информация о плановых бюджетных показателях и о фактическом исполнении местного бюджета за проверяемый период в части обеспечения неналоговых доходов;

- бюджетная отчетность администраторов неналоговых доходов;

- первичные учетные документы;

- договоры, соглашения и т.д.;

- результаты мероприятий внутреннего контроля.

Метод проведения проверки: выборочный.

Предварительная подготовка к проверке включает в себя:

- изучение федерального, регионального законодательства и муниципальных нормативных актов по вопросам управления земельными ресурсами;

- изучение объектов и субъектов контроля на основе доступной информации.

Перечень материалов, предполагаемых к использованию, не является исчерпывающим. При проведении проверки могут использоваться другие материалы и документы, необходимые для решения поставленных задач.

4. Функции МКСО при проверке доходов и оценке доходности земельных ресурсов.

При проверке доходов и оценке доходности бюджета муниципального образования от использования земельных ресурсов МКСО:

- ориентируются на выявление неэффективного использования земельных ресурсов и повышение их доходности;

- выявляют отклонения в вопросах использования земельных ресурсов;

- проводят анализ причин выявленных отклонений, предлагают мероприятия и дают рекомендации по их устранению и превентивные меры по недопущению выявленных отклонений в дальнейшем;

- способствуют устранению, предупреждению недостатков и рациональной организации экономических отношений, эффективному управлению земельными ресурсами и максимизации неналоговых поступлений в местный бюджет от их использования.

5. Задачи МКСО при проверке доходов и оценке доходности земельных ресурсов.

Основными задачами муниципального внешнего контроля при проверке доходов и оценке доходности бюджета муниципального образования от использования земельных ресурсов являются:

1) контроль за поступлением финансовых средств в местный бюджет от использования земельных ресурсов;

2) анализ причин выявленных отклонений в использовании земельных ресурсов;

3) анализ экономической эффективности управления и использования земельных ресурсов, который включает:

- установление компетенции органов местного самоуправления в сфере управления земельными ресурсами и обеспечения их доходности;

- осуществление контроля за использованием земельных ресурсов и обеспечением доходов от их использования.

4) анализ уровня достижения основных целей управления земельными ресурсами, к которым относятся:

- вовлечение земельных участков в гражданский оборот;

- повышение эффективности использования земельных участков на территории муниципального образования;

- увеличение доходной части местного бюджета от земельных платежей и операций, связанных с землей;

- удовлетворение потребности граждан и юридических лиц в земельных участках.

6. Организационно-правовые основы деятельности органа местного самоуправления по управлению муниципальным имуществом муниципального образования.

При проведении проверки необходимо отразить организационно-правовые основы деятельности ОМС УМИ и основные документы, регламентирующие работу ОМС УМИ, в том числе:

- сведения о наличии учредительных документов (Положение о ОМС УМИ).

- основные цели и виды деятельности объекта проверки.

- полномочия, функции, основные задачи объекта проверки.

- подконтрольность объекта проверки.

- финансирование деятельности объекта проверки.

- руководство ОМС УМИ, подчиненность, ответственность, должностные инструкции (регламенты) сотрудников.

Как правило, в соответствии с Положением о ОМС УМИ, к полномочиям ОМС УМИ отнесены полномочия по заключению договоров на предоставление земельных участков в аренду, постоянное (бессрочное) пользование и в собственность и ведение реестра договоров, в отношении таких участков.

Необходимо проверить: закрепление в должностных инструкциях (регламентах) специалистов ОМС УМИ, обязанности по ведению реестра муниципального имущества, реестра договоров аренды земельных участков и договоров продажи земельных участков на магнитном и бумажном носителях, обязанности по расчету арендной платы, цены выкупа земельных участков, обязанности по контролю над начислением и поступлением платежей от арендной платы и продажи земельных участков.

В целях координации деятельности органов местного самоуправления при реализации полномочий по управлению и распоряжению земельными участками, находящимися в муниципальной собственности и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, правовым актом администрации муниципального образования создается Межведомственная земельная комиссия (далее – Межведомственная комиссия).

Необходимо проверить наличие Положения о Межведомственной комиссии, её состав и компетенцию.

Реестр муниципального имущества.

Основными нормативными правовыми актами регулирования отношений собственности в Российской Федерации являются: Конституция Российской Федерации, раздел II Гражданского кодекса Российской Федерации «Право собственности и другие вещные права» (статьи 209-306).

В соответствии со статьей 8 Конституции Российской Федерации признается и защищается наряду с другими формами собственности муниципальная собственность. Статьей 132 Конституции Российской Федерации установлено право органов местного самоуправления самостоятельно управлять муниципальной собственностью.

Согласно статье 215 Гражданского кодекса Российской Федерации: «имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, является муниципальной собственностью».

Согласно статье 51 федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее - федеральный закон №131-ФЗ) органы местного самоуправления от имени муниципального образования самостоятельно владеют, пользуются и распоряжаются муниципальным имуществом в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральными

законами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Субъектом права муниципальной собственности являются муниципальные образования. В соответствии с определением, содержащимся в статье 1 федерального закона №131-ФЗ, муниципальное образование это городское или сельское поселение, несколько поселений, объединенных общей территорией, часть поселения, иная населенная территория в пределах которых осуществляется местное самоуправление.

Осуществляя права собственника в отношении имущества, входящего в состав муниципальной собственности, органы местного самоуправления вправе передавать муниципальное имущество во временное или в постоянное пользование физическим и юридическим лицам, органам государственной власти Российской Федерации (органам государственной власти субъекта Российской Федерации) и органам местного самоуправления иных муниципальных образований, отчуждать, совершать иные сделки в соответствии с федеральными законами, в том числе, сдавать имущество в аренду.

В соответствии со статьёй 51 «Владение, пользование и распоряжение муниципальным имуществом» федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» органы местного самоуправления ведут реестры муниципального имущества в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 30.08.2011 №424 «Об утверждении Порядка ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества» установлены правила ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества, в том числе, правила внесения сведений об имуществе в реестры, общие требования к порядку предоставления информации из реестров, состав информации о муниципальном имуществе, принадлежащем на вещном праве или в силу закона органам местного самоуправления, муниципальным учреждениям, муниципальным унитарным предприятиям, иным лицам (далее - правообладатель) и подлежащем учету в реестрах.

В целях обеспечения эффективного использования имущества и объектов муниципальной собственности нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления муниципального образования (правовым актом представительного органа местного самоуправления муниципального образования) утверждается Порядок управления и распоряжения муниципальной собственностью муниципального образования и Положение о порядке управления имуществом муниципальной казны. В соответствии Порядком управления и распоряжения муниципальной собственностью муниципального

образования должно осуществляться ведение Единого реестра муниципальной собственности (далее – Реестр).

Необходимо проверить:

- установлен ли правовым актом представительного органа местного самоуправления муниципального образования порядок ведения Реестра. Проверить правильность ведения Реестра, закрепление ответственности за достоверность ведения Реестра;

- полноту содержащихся данных об имущественных объектах: балансовую и остаточную стоимость, общую площадь, кадастровый номер, правоустанавливающие документы, регистрацию прав собственности и другие сведения, позволяющие идентифицировать отчуждаемые и передаваемые в аренду или пользование объекты с объектами учета в реестре.

В соответствии с требованиями федерального законодательства об издании нормативных правовых актов муниципального уровня в сфере имущественных отношений необходимо проверить наличие правовой базы, устанавливающей порядок учёта муниципального имущества, находящегося в муниципальной казне.

7. Проверка доходов и оценка доходности земельных ресурсов.

Доходы от использования земельных ресурсов являются составной частью муниципального сектора экономики, а также источником пополнения доходной части местного бюджета. Эффективность использования всех категорий земель во многом определяет доходность бюджета муниципального образования.

7.1. Состав и структура доходов от использования земельных ресурсов.

В настоящих Методических рекомендациях доходы от использования земельных ресурсов рассматривается в рамках следующих составляющих:

- доходы от арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования;

- доходы от арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах муниципального образования;

- доходы от продажи земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования;

- доходы от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах муниципального образования.

7.2. Общая оценка условий управления и распоряжение земельными ресурсами на территории муниципального образования.

Осуществление земельной реформы со всеми необходимыми элементами ее обеспечения, включая инвентаризацию и межевание земель, создание системы государственного кадастра недвижимости, регистрации прав, оценка земель и прочих действий, ведет к увеличению социального, инвестиционного, налогового потенциала земли.

В целях создания единой процедуры управления земельными ресурсами утверждается правовая база.

На территории муниципального образования Ленинградской области могут действовать следующие документы, утверждаемые правовым актом представительного органа местного самоуправления муниципального образования, регламентирующим земельные отношения:

- «Об установлении минимальных размеров площадей земельных участков для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства»;

- «Об установлении максимальных (предельных) размеров площадей земельных участков для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства»;

- «Положение о порядке предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством»;

- «Положение о порядке формирования и предоставления земельных участков для «дачного строительства (хозяйства)», ведения садоводства»;

- «Положение о порядке предоставления земельных участков собственникам или арендаторам смежных участков для целей эксплуатации индивидуального жилого дома, жилого строения и другие.

Оценка условий управления земельными ресурсами осуществляется на основе следующих показателей:

- общая площадь земель муниципального образования (га);
- общая площадь городских поселений составляет (га).
- общая площадь сельских поселений составляет (га).
- площадь земельных участков, являющихся предметом арендных отношений (га);

- площадь земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и переданных в аренду (га);

- площадь земельных участков, выставленных на торги (га);

- площадь земельных участков, проданных на торгах (га);

- площадь приватизированных земельных участков (га);

- площадь неприватизированных земельных участков под приватизированными промышленными объектами (га);

- площадь не используемых земельных участков, находящихся в муниципальной собственности (га), доля этих участков в общей площади (%).

- количество заключенных договоров аренды по заявлениям, поданным в проверяемом финансовом периоде (шт);
- количество заявлений (обращений), поданных в проверяемом финансовом периоде на предоставление земельных участков (шт).

Необходимо отразить сведения о проводимых инвентаризациях земельных участков.

Оценка условий управления земельными ресурсами может быть дана на основе индикаторов, рассчитываемых с использованием вышеперечисленных показателей:

1. Индикатор земельных участков, сдаваемых в аренду:

$I_a = S_a / S_o$, где:

S_a - площадь земельных участков на территории муниципального образования, сдаваемых в аренду;

S_o - общая площадь земельных участков муниципального образования.

Данный индикатор позволяет оценить динамику вовлечения муниципальных земель в хозяйственный оборот.

2. Индикатор земельных участков, проданных на торгах I_t :

$I_t = S_p / S_t$, где:

S_p - площадь земельных участков, проданных на торгах;

S_t - площадь земельных участков, выставленных на торги.

Данный индикатор позволяет оценить динамику изменения площади земельных участков, связанную как с приватизацией, так и с продажей земельных участков на торгах.

3. Индикатор приватизированных земельных участков:

$I_{пр} = S_{пр} / S_{нпр}$, где:

$S_{пр}$ - площадь земельных участков, приватизированных в текущем периоде;

$S_{нпр}$ - площадь неприватизированных земельных участков, расположенных под приватизированными промышленными объектами.

Индикатор позволяет оценить динамику изменения площадей приватизируемых земельных участков.

4. Индикатор заключенных договоров по заявлениям (обращениям), поданным в текущем финансовом году:

$I_{зд} = K_d / K_z$, где:

K_d - количество заявлений на предоставление земельных участков, поданных в текущем финансовом периоде, по которым в текущем финансовом периоде заключены договоры о предоставлении земельных участков;

K_z - количество заявлений на предоставление земельных участков, поданных в текущем финансовом периоде.

Данный индикатор позволяет оценить среднюю продолжительность периода рассмотрения документов и оформления договоров по передаче земельных участков в пользование, считая от момента подачи документов заявителем. Так, при средней продолжительности рассмотрения и

документального оформления договоров 6 месяцев, индикатор доли заключенных договоров равен 0,5. Оперативное рассмотрение документов и оформление договоров по передаче земельных участков в пользование, характерное для городов, используемых на практике систему «одного окна», позволяет сократить продолжительность оформления до 2-х месяцев. При реализации данной схемы количественное значение индикатора доли заключенных договоров повышается до 0,83 ($\text{Изд} = 10/12 = 0,83$). Практически это означает, что по заявлениям, поданным за 10 месяцев текущего года, договоры о передаче земельных участков в пользование должны быть оформлены в текущем году.

7.3. Проверка неналоговых доходов от использования земельными ресурсами.

Эффективность использования земельных ресурсов при своевременном и полном соблюдении земельного законодательства отражается в размере денежных средств, поступающих в бюджет.

Статьей 1 Земельного кодекса Российской Федерации «Основные принципы земельного законодательства», установлен принцип платности использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Проверка неналоговых доходов от использования земельных ресурсов в местный бюджет осуществляется по следующим видам доходов:

- арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования;
- арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах муниципального образования;
- доходы от продажи земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования;
- доходы от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах муниципального образования.

Источниками информации о вышеприведенных показателях являются:

- баланс главного распорядителя (распорядителя), получателя средств бюджета, главного администратора, администратора финансирования дефицита бюджета, главного администратора, администратора неналоговых доходов местного бюджета за пользование земельными ресурсами;
- справка по заключению счетов бюджетного учета отчетного финансового года;

- отчет об исполнении бюджета главного распорядителя (распорядителя), получателя бюджетных средств, главного администратора, администратора источников финансирования дефицита бюджета, главного администратора, администратора неналоговых доходов местного бюджета;

- отчет о финансовых результатах деятельности;

- бюджетная отчетность структурного подразделения органов местного самоуправления по управлению финансами.

В бюджеты городских округов до разграничения государственной собственности на землю поступают:

- доходы от передачи в аренду земельных участков, 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 - по нормативу 80%:

000 1 11 05010 04 0000 120 «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»;

- доходы от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов, - по нормативу 80%:

000 1 14 06012 04 0000 420 «Доходы от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов».

В бюджеты муниципальных районов до разграничения государственной собственности на землю поступают:

- доходы от передачи в аренду земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах поселений, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков - по нормативу 50%:

000 1 11 05010 10 0000 120 «Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах поселений, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков»;

- доходы от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах поселений, - по нормативу 50%:

000 1 14 06014 10 0000 420 «Доходы от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах поселений».

В бюджеты поселений до разграничения государственной собственности на землю поступают:

- доходы от передачи в аренду земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах поселений, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков - по нормативу 50%:

000 1 11 05010 10 0000 120 «Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах поселений, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков»;

- доходы от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах поселений, - по нормативу 50%:

000 1 14 06014 10 0000 420 «Доходы от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах поселений».

После разграничения государственной собственности на землю на федеральную собственность, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований арендная плата за земельные участки, а также доходы от передачи в аренду и от продажи таких земельных участков подлежат перечислению в доходы соответствующих бюджетов в зависимости от права собственности на земельные участки:

000 1 11 05020 00 0000 120 «Доходы, получаемые в виде арендной платы за земли после разграничения государственной собственности на землю, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков (за исключением земельных участков бюджетных и автономных учреждений)».

Формирование доходной части бюджета муниципального образования и местных бюджетов поселений по доходам от аренды земельных участков и от продажи земельных участков.

В соответствии со статьей 42 Бюджетного кодекса Российской Федерации к доходам бюджетов от использования имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности относятся доходы, получаемые в виде арендной, либо иной платы за передачу в возмездное пользование государственного и муниципального имущества, за исключением имущества бюджетных и автономных учреждений, а также имущества государственных и муниципальных унитарных предприятий, в том числе казенных.

Правовым актом муниципального образования о бюджете муниципального образования утверждаются прогнозируемые поступления доходов в бюджет муниципального образования от поступлений доходов

от арендной платы за земельные участки и от продажи земельных участков.

Необходимо проверить:

- формирование доходов, получаемых в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах поселений, а также средств от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков по бюджету муниципального образования.

- наличие расчетов, обосновывающих плановые (прогнозные) поступления доходов в бюджет муниципального образования от поступлений доходов от арендной платы за земельные участки и от продажи земельных участков. Наличие утвержденного кассового плана по доходам.

- выполнение ОМС УМИ функций по планированию доходов бюджета муниципального образования;

7.3.1. Проверка доходов от арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования.

Пунктом 3 статьи 3.1 федерального закона от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» определено: «В целях разграничения государственной собственности на землю к собственности поселений, городских округов, муниципальных районов относятся:

- земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности соответствующих муниципальных образований;

- земельные участки, предоставленные органам местного самоуправления соответствующих муниципальных образований, а также казенным предприятиям, муниципальным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным указанными органами местного самоуправления;

- иные предусмотренные федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации земельные участки и предусмотренные федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации земли».

Плательщики арендной платы за земельные участки, по которым произведено разграничение государственной собственности на землю на федеральную собственность, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований, перечисляют указанные платежи на счета органов федерального казначейства для последующего зачисления их в доходы бюджетов соответствующих уровней бюджетной системы Российской Федерации в зависимости от установленного права собственности на земельные участки:

000 1 11 05024 04 0000 120 «Доходы, получаемые в виде арендной платы, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды за земли, находящиеся в собственности городских округов (за исключением земельных участков муниципальных бюджетных и автономных учреждений)»;

000 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)».

При проверке доходов от арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования, используется информация:

- о сдаваемых в аренду земельных участках (площадь участков, объемы арендных начислений), находящихся в собственности муниципального образования;

- о неналоговых доходах местного бюджета от арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования.

Источниками информации о вышеприведенных показателях являются:

- реестр договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования, структурного подразделения органов местного самоуправления, являющегося администратором неналоговых доходов от арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования;

- баланс структурного подразделения органов местного самоуправления, являющегося администратором неналоговых доходов от арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования;

- бюджетная отчетность структурного подразделения органов местного самоуправления по управлению финансами о неналоговых доходах от арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования.

Необходимо проверить: правильность и своевременность внесения арендных платежей, осуществление контроля над начисленной арендной платой в разрезе договоров.

7.3.2. Проверка доходов от арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена.

В соответствии с Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» право распоряжения землями, государственная собственность на которые не разграничена, передано органам местного самоуправления.

При проверке доходов от арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, используется информация:

- о сдаваемых в аренду земельных участках (площадь участков, объемы арендных начислений), государственная собственность на которые не разграничена;

- о нормативах перечислений в местный бюджет арендной платы за пользование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена;

- о неналоговых доходах местного бюджета от арендной платы за пользование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.

Источниками информации о вышеприведенных показателях являются:

- реестр договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, структурного подразделения органов местного самоуправления, являющегося администратором соответствующего вида доходов;

- баланс структурного подразделения органов местного самоуправления, являющегося администратором неналоговых доходов от арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена;

- бюджетная отчетность структурного подразделения органов местного самоуправления по управлению финансами о неналоговых доходах местного бюджета от арендной платы за пользование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.

В соответствии со статьей 22 Земельного кодекса Российской Федерации «Аренда земельных участков» земельные участки могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом.

Пунктом 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Необходимо проверить:

- достоверность ведения Реестра договоров аренды земельных участков (далее – Реестр); выявить не соответствие данных по Реестру и данных по договорам аренды земельных участков, например, не соответствие цели использования земельных участков, указанной в Реестре, цели использования по договору аренды земельных участков; не

соответствие площади использования земельных участков, указанной в Реестре, площади использования по договору аренды земельных участков; не соответствие суммы устанавливаемого размера арендной платы по Реестру договоров аренды земельных участков и суммы, устанавливаемого размера арендной платы по договорам аренды земельных участков, а также иных данных по Реестру и данных по договорам аренды земельных участков;

- количество заключенных договоров согласно Реестру, представленному ОМС УМИ, в проверяемом периоде на территории муниципального образования, в том числе расторгнутые на 01.01.20__ по видам разрешенного использования:

| № п/п | Виды разрешенного использования | Количество заключенных договоров, штук | Удельный вес в общем количестве договоров, % |
|-------|---|--|--|
| | Всего заключено договоров в 20__ году, в том числе: | | |
| 1 | Индивидуальное жилищное строительство | | |
| 2 | Строительство | | |
| 3 | Ведение огородничества | | |
| 4 | Стоянка легковых автомашин | | |
| 5 | Для обслуживания и эксплуатации объектов недвижимости | | |
| 6 | Для размещения и эксплуатации гаражей | | |
| 7 | Для эксплуатации АЗС | | |
| 8 | Для эксплуатации здания магазина | | |
| 9 | Для эксплуатации индивидуального жилого дома | | |
| 10 | Для эксплуатации сооружения въез-выезд | | |
| 11 | Зона отдыха | | |
| 12 | Размещение АГРС | | |
| 13 | Рекультивация нарушенных земель | | |
| 14 | Установка торгового павильона | | |
| 15 | Ведение крестьянского хозяйства | | |
| 16 | другие | | |

- все ли договоры аренды были занесенные в Реестр, сверить с договорами, зарегистрированными в Журнале регистрации договоров аренды;

- соответствие договоров аренды земельных участков действующему законодательству, провести выборочное обследование арендуемых земельных участков;

- в какой форме осуществлялся учет договоров аренды земельных участков, например: в электронном виде в прикладном программном обеспечении «Аренда», либо в ППО «1-С бухгалтерия», либо без применения специального программного обеспечения.

- при ведении Реестра предусмотрены ли средства защиты информации, автоматизированный контроль за ведением базы данных;

- в каком ППО ведётся учет сумм начисленной и поступившей арендной платы по договорам аренды земельных участков.

Областным законом Ленинградской области от 14 октября 2008 года №105-оз «О бесплатном предоставлении отдельным категориям граждан земельных участков для индивидуального жилищного строительства» установлены случаи бесплатного предоставления в собственность граждан земельных участков, расположенных на территории Ленинградской области, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для осуществления индивидуального жилищного строительства.

Необходимо выборочно проверить заключенные договоры на основании правового акта представительного органа муниципального образования «О порядке бесплатного предоставления в собственность граждан земельных участков для индивидуального жилищного строительства, на территории муниципального образования» на правомерность предоставления данных земельных участков, соблюдение очередности предоставления данных земельных участков.

Необходимо проанализировать эффект от предоставляемых социальных льгот, а именно соотношение степени необходимости (полезности) льготы для граждан с теми экономическими потерями, которые несет бюджет, недополучая определенный доход.

При исследовании договоров аренды земельных участков, имеющих условия об изменении начисленной арендной платы Арендодателем в бесспорном и одностороннем (уведомительном) порядке в случае изменения порядка определения арендной платы, утверждаемого Правительством Ленинградской области не чаще одного раза в год, обращать внимание на наличие уведомления, с момента получения которого, Арендатору устанавливается новый размер арендной платы. Поскольку, как правило, уведомления не подшиваются к договорам, а хранятся в отдельных папках, это затрудняет контроль над начисленной арендной платой в разрезе конкретных договоров.

Как правило, годовой размер арендной платы в Реестре не указывается, а указывается сумма квартальной арендной платы, графы «Отметка об уплате», «Дата направления уведомления» в Реестре отсутствуют.

Необходимо проверить, как осуществляется контроль над начисленной арендной платой в разрезе договоров.

Согласно заключенным договорам аренды земельных участков, договора подлежат обязательной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

Необходимо проверить приложены ли уведомления о проведенной государственной регистрации, либо присутствует ли отметка о его государственной регистрации.

При этом следует отметить, что в отдельных договорах аренды земельных участков, предусмотрена уплата штрафа в размере 50% от величины месячной арендной платы, существующей на момент выявления нарушения пункта договоров о проведении государственной регистрации.

Необходимо проверить расчет суммы штрафа по договорам аренды земельных участков и определить сумму недополученных доходов за проверяемый год вследствие не начисления штрафных санкций по договорам аренды земельных участков.

Согласно пункту 2.10 Порядка, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 29.12.2007 №353 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в Ленинградской области» (далее - Порядок определения размера арендной платы), а также согласно договорам аренды земельных участков, обязанностью Арендатора является представление Арендодателю копии платежных поручений с отметкой банка, подтверждающие перечисление арендной платы за земельный участок не позднее 20 числа следующего за кварталом месяца. Однако, в большинстве случаев, пункт 2.10 Порядка и соответствующие пункты договоров аренды земельных участков Арендаторами не исполняются.

Необходимо проверить исполнение пункта 2.10 Порядка определения размера арендной платы, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 29.12.2007 № 353.

В нарушение Гражданского кодекса Российской Федерации при заключении договоров аренды (дополнительных соглашений) имеются случаи, когда договор аренды не подписан арендатором, дополнительные соглашения к договорам аренды не подписаны арендатором и не скреплены печатью ОМС УМИ, подписание договоров аренды и дополнительных соглашений ненадлежащей стороной (договора подписаны не тем лицом, которое названо в преамбулах договоров аренды).

Необходимо проверить имели ли место в проверяемом периоде случаи неправильного применения требований земельного законодательства, а также случаи превышения полномочий должностных лиц при оформлении сделок о переходе прав в отношении земельных участков, в том числе:

- совершение сделок в отношении земельных участков без указания на наличие публичного сервитута, что не соответствует части 3 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации.

- подписание соглашений о расторжении договоров аренды при имеющейся задолженности по арендной плате, что не соответствует требованию статьи 309 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также условиям расторгнутых договоров аренды;
- заключение договоров аренды с ненадлежащим лицом, что нарушает статью 168 Гражданского кодекса Российской Федерации;
- предоставление земельных участков в порядке заключения договора аренды, с неполным указанием вида разрешённого использования земельного участка, что затрагивает права неограниченного круга лиц и приводит к нарушению части 1 статьи 15 федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;
- предоставление земельного участка безвозмездно в нарушение части 2 статьи 28 Земельного кодекса Российской Федерации;
- заключение договоров аренды земельных участков с видом разрешенного использования, не соответствующего виду, указанному в кадастровых паспортах земельных участков.

В соответствии со статьей 607 «Объекты аренды» Гражданского кодекса Российской Федерации в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

В соответствии с пунктом 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации, использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Пунктом 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Абзацем 5 пункта 10 статьи 3 федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» предусмотрено, что 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, если иное не предусмотрено

Федеральным законом «О государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Постановлением Правительства Ленинградской области от 29.12.2007 № 353 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в Ленинградской области» утвержден порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

В соответствии с подпунктом 2.1 Порядка определения размера арендной платы расчет арендной платы за использование земельного участка осуществляется по формуле:

$A = C \times S \times K_i \times K_{фи} \times K_z \times K_u$, где:

A - арендная плата за год (руб.);

C - расчетная ставка, определяемая согласно таблице 1 приложения к Порядку;

S - площадь земельного участка (га);

K_i - коэффициент обеспеченности объектами инфраструктуры.

K_i устанавливается в диапазоне от 0,6 до 2 решением уполномоченного органа местного самоуправления для отдельных территорий (в зависимости от обеспеченности объектами инфраструктуры) соответствующего муниципального образования;

K_z - коэффициент зонирования, применяемый в городских населенных пунктах численностью населения свыше 50 тысяч человек.

K_z устанавливается в диапазоне от 0,8 до 2 решением уполномоченного органа местного самоуправления с учетом удаленности от центра или сложившегося ранее зонирования в городских населенных пунктах;

$K_{фи}$ - коэффициент функционального использования, определяемый согласно таблице 2 приложения к Порядку.

$K_{фи}$ определяется на основании вида деятельности арендатора в соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности и соответствующего ему вида разрешенного использования (назначения) земельного участка, устанавливаемого в кадастровом плане (выписке из государственного земельного кадастра) земельного участка или в соответствующих документах, выданных уполномоченными органами Федерального агентства кадастра объектов недвижимости или органами местного самоуправления в соответствии с их полномочиями;

K_u - коэффициент учета водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы, определяемый согласно таблице 3 приложения к Порядку.

В случае расположения части арендуемого земельного участка в водоохранной зоне или прибрежной защитной полосе Ку применяется только для этой части.

Постановлением Правительства Ленинградской области от 02.03.2009 №46 «О внесении изменений в постановление Правительства Ленинградской области от 29 декабря 2007 года №353 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в Ленинградской области» в пункте 2.1 слова «С - расчетная ставка на 2008 год (руб./га), определяемая согласно таблице 1 приложения к Порядку» с 1 января 2009 года заменены словами «С - расчетная ставка, определяемая согласно таблице 1 приложения к Порядку», таблица 1 приложения (Расчетная ставка на 2008 год) изложена в новой редакции.

Постановлением Правительства Ленинградской области от 17.12.2009 №384 «О внесении изменений в постановление Правительства Ленинградской области от 29 декабря 2007 года №353 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в Ленинградской области» таблица 1 приложения изложена в новой редакции 1 января 2010 года.

Постановлением Правительства Ленинградской области от 23.12.2010 № 347 «О внесении изменений в постановление Правительства Ленинградской области от 29 декабря 2007 года № 353 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в Ленинградской области» были внесены отдельные изменения в Порядок определения размера арендной платы, в частности в пункте 2 абзац двенадцатый подпункта 2.1 изложен в следующей редакции:

«Кфи определяется на основании вида разрешенного использования земельного участка, установленного нормативными правовыми актами органов исполнительной власти Ленинградской области или местного самоуправления в соответствии с их полномочиями, и сведений кадастрового паспорта (выписки из государственного кадастра недвижимости) земельного участка.», а также подпункт 2.1 дополнен новым тринадцатым абзацем следующего содержания: «В случае невозможности определения Кфи в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка, установленным в соответствии с таблицей 2 приложения к настоящему Порядку, коэффициент функционального использования определяется по основному виду

деятельности арендатора в соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности».

Постановлением Правительства Ленинградской области от 11.11.2011 № 372 «О внесении изменений в постановление Правительства Ленинградской области от 29 декабря 2007 года № 353 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в Ленинградской области» 1 января 2012 года были внесены изменения в таблицы 1, 2 приложения к Порядку определения размера арендной платы.

Постановлением Правительства Ленинградской области от 09.12.2011 № 427 «О внесении изменений в постановление Правительства Ленинградской области от 29 декабря 2007 года № 353 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в Ленинградской области» таблица 1 приложения к Порядку определения размера арендной платы изложена в новой редакции 1 января 2012 года.

Постановлением Правительства Ленинградской области от 12.11.2012 № 346 «О внесении изменений в постановление Правительства Ленинградской области от 29 декабря 2007 года № 353 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в Ленинградской области» пункт 2.1 раздела 2 (Размер и условия внесения арендной платы за использование земельного участка) изложен в новой редакции: «Расчет арендной платы за использование земельного участка осуществляется по формуле: $A = C \times S \times K_i \times K_z \times K_u$ », таблица 2 приложения к Порядку определения размера арендной платы (Коэффициент функционального использования) исключена.

Таким образом, коэффициент функционального использования (Кфи), определяемый согласно таблице 2 приложения к Порядку определения размера арендной платы постановлением Правительства Ленинградской области от 12.11.2012 № 346 был исключен из расчета размера арендной платы с 20 ноября 2012 года.

Постановлением Правительства Ленинградской области от 12.12.2012 № 395 «О внесении изменений в постановление Правительства Ленинградской области от 29 декабря 2007 года № 353 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в

Ленинградской области» в Порядок определения размера арендной платы были внесены изменения, в том числе, пунктом 2.1 Порядка определения размера арендной платы утверждена новая формула расчета арендной платы за использование земельного участка, в которой был введен новый коэффициент - коэффициент вида деятельности арендатора (Квда), определяемый согласно таблице 2 приложения к Порядку, учитываемый при определении размера арендной платы: $A = C \times S \times K_{и} \times K_{вда} \times K_{з} \times K_{у}$. Также, Порядок определения размера арендной платы дополнен таблицей №2 в приложении №2 к постановлению от 12.12.2012 № 395, содержащей коэффициенты вида деятельности арендатора 1 января 2013 года.

В соответствии с пунктом 3 постановления от 12.12.2012 № 395, постановление вступает в силу со дня официального опубликования, кроме таблицы 1 приложения к Порядку (Расчетная ставка), которая вступает в силу с 1 января 2013 года.

Постановление от 12.12.2012 № 395 опубликовано в газете «Вести» №189 от 14.12.2012.

Решением арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 11 сентября 2013 года по делу №А56-6017/2013 постановление Правительства Ленинградской области от 12.12.2012 №395 «О внесении изменений в постановление Правительства Ленинградской области №353 от 29.12.2007 «Об утверждении порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена в Ленинградской области» признано недействующим как несоответствующее пункту 3 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, принципу экономической обоснованности и принципу запрета необоснованных предпочтений, предусмотренных постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582.

Постановлением Правительства Ленинградской области от 23.04.2013 № 115 «О внесении изменений в постановление Правительства Ленинградской области от 29 декабря 2007 года № 353 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в Ленинградской области» были внесены изменения, которыми Порядок был дополнен пунктом 2.13 следующего содержания: «2.13. Договоры аренды земельных участков, заключенные уполномоченным органом местного самоуправления в соответствии с настоящим Порядком, сроком действия от одного года и более (кроме договоров аренды земельных участков, предоставленных под индивидуальные гаражи, индивидуальное жилищное строительство, личное подсобное хозяйство) подлежат согласованию в Ленинградском областном комитете по управлению государственным

имуществом», а также внесены дополнения в таблицу 1 (Расчетная ставка) приложения к Порядку определения размера арендной платы с 5 июня 2013 года.

Постановлением Правительства Ленинградской области от 11.06.2013 № 164 «О внесении изменений в постановление Правительства Ленинградской области от 29 декабря 2007 года № 353 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в Ленинградской области» были внесены дополнения в таблицу 2 (Коэффициент вида деятельности арендатора) приложения к Порядку определения размера арендной платы с 11 июня 2013 года.

Постановлением Правительства Ленинградской области от 08.11.2013 №380 «О признании утратившим силу постановления Правительства Ленинградской области от 12.12.2012 № 395 «О внесении изменений в постановление Правительства Ленинградской области от 29 декабря 2007 года № 353 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в Ленинградской области» постановление Правительства Ленинградской области от 12.12.2012 № 395 признано утратившим силу с 11 ноября 2013 года.

В соответствии с пунктом 2 постановления от 08.11.2013 № 380, постановление вступает в силу со дня официального опубликования. (постановление от 08.11.2013 № 380 было опубликовано на официальном сайте Администрации Ленинградской области www.lenobl.ru/authorities/npa_s 11.11.2013).

Следовательно, действие постановления от 08.11.2013 № 380 распространялось на отношения, возникшие в период с 14 декабря 2012 года по 10 ноября 2013 года.

В связи с отменой постановления Правительства Ленинградской области от 12.12.2012 № 395 с 11 ноября 2013 года возобновилось действие постановления Правительства Ленинградской области от 12.11.2012 № 346 в части расчета арендной платы за использование земельного участка.

Постановлением Правительства Ленинградской области от 09.12.2013 № 448 «О внесении изменений в постановление Правительства Ленинградской области от 29 декабря 2007 года № 353 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в Ленинградской области» были внесены изменения в пункт 2.1, в

соответствии с которым, расчет арендной платы за использование земельного участка осуществляется по формуле:

$$A = C \times S \times K_{и} \times K_{\text{вда}} \times K_{з} \times K_{у},$$

где: А - арендная плата за год (руб.);

С - расчетная ставка, определяемая согласно таблице 1 приложения к Порядку;

S - площадь земельного участка (га);

$K_{и}$ - коэффициент обеспеченности объектами инфраструктуры, устанавливаемый в диапазоне от 0,6 до 2 решением уполномоченного органа местного самоуправления для отдельных территорий (в зависимости от обеспеченности объектами инфраструктуры) соответствующего муниципального образования;

$K_{\text{вда}}$ - коэффициент вида деятельности арендатора, устанавливаемый правовым актом уполномоченного органа исполнительной власти Ленинградской области в сфере управления и распоряжения государственным имуществом;

$K_{з}$ - коэффициент зонирования, применяемый в городских населенных пунктах численностью населения свыше 50 тысяч человек, устанавливаемый в диапазоне от 0,8 до 2 решением уполномоченного органа местного самоуправления с учетом удаленности от центра или сложившегося ранее зонирования в городских населенных пунктах;

$K_{у}$ - коэффициент учета водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы, определяемый согласно таблице 3 приложения к Порядку. В случае расположения части арендуемого земельного участка в водоохранной зоне или прибрежной защитной полосе $K_{у}$ применяется только для этой части.

В соответствии с пунктом 3 постановления Правительства Ленинградской области от 09.12.2013 №448 постановление вступает в силу со дня официального опубликования, за исключением расчетной ставки (таблица 1 приложения к Порядку), которая вступает в силу с 1 января 2014 года. Постановление от 09.12.2013 №448 было опубликовано на официальном интернет-портале Администрации Ленинградской области <http://www.lenobl.ru> - 16.12.2013.

Необходимо проверить установлены ли правовым актом уполномоченного органа местного самоуправления коэффициент обеспеченности объектами инфраструктуры ($K_{и}$) и коэффициент зонирования ($K_{з}$). В случае их необоснованного не установления необходимо произвести перерасчет суммы годовой арендной платы по договорам аренды земельных участков и определить сумму недополученных доходов консолидированного бюджета муниципального образования от аренды земельных участков.

Необходимо проверить обоснованность расчета сумм арендной платы, проанализировать фактическое начисление арендной платы на

предмет соответствия условиям заключенных договоров аренды, правильности применения коэффициентов.

В случае выявления неправильного применения коэффициентов необходимо произвести перерасчет фактически начисленной арендной платы за проверяемый финансовый год по договорам аренды земельных участков, заключенным в проверяемом финансовом году, с учетом срока действия договора (дней аренды в году) и определить сумму фактически недоначисленной арендной платы.

Необходимо провести сравнительный анализ устанавливаемого размера арендной платы на год по договорам аренды земельных участков, и суммы арендной платы по Реестру договоров аренды земельных участков, в результате выявления отклонений, установить превышение (уменьшение) суммы устанавливаемого размера арендной платы по Реестру договоров аренды земельных участков над суммой, устанавливаемого размера арендной платы по договорам аренды земельных участков, на основании чего сделать вывод о достоверности ведения ОМС УМИ Реестра договоров аренды земельных участков.

Необходимо проверить:

- содержится ли информация о суммах начисленной арендной платы в разрезе арендаторов (договоров) в регистрах бухгалтерского учета;

- состояние дебиторской задолженности, в том числе просроченной, арендаторов земельных участков в связи с невнесением арендной платы, проанализировать её динамику, получить объяснение по факту её роста и проводимой работе с должниками по погашению задолженности и предотвращению её возникновения;

- своевременность и полноту начисления пеней по договорам аренды земельных участков в связи с невнесением арендной платы. В случае выявления несвоевременного и не правильного начисления пеней произвести перерасчет и определить сумму недополученных доходов консолидированного бюджета муниципального образования в данном финансовом году. Проанализировать динамику пени (пени на начало года, пени на конец года), получить объяснение по факту увеличения суммы пеней и проводимой работе с должниками по погашению задолженности по пени и предотвращению её возникновения.

Необходимо определить общую сумму недополученных доходов бюджета муниципального образования за проверяемый финансовый год (период), в том числе в результате не выполнения следующих действий:

| Наименование | Сумма, тыс. руб. |
|---|---------------------|
| - неприменение коэффициента обеспеченности объектами инфраструктуры | |
| - не начислено и не получено в проверяемом финансовом году доходов | |
| - неприменение коэффициента обеспеченности объектами инфраструктуры по договорам аренды земельных участков при расчете пеней | |
| - неприменение штрафных санкций по договорам аренды земельных участков, с учетом коэффициента обеспеченности объектами инфраструктуры | |
| - неприменение коэффициента вида деятельности арендатора | |
| Итого | |

7.3.3. Проверка доходов от продажи земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования.

В соответствии со статьей 11 Земельного кодекса Российской Федерации:

«1. К полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений, 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.

2. Органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности».

При проверке доходов от продажи земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования, используется информация:

- о планируемых к продаже земельных участках (площадь участков, объемы планируемых продаж), находящихся в собственности муниципального образования;

- о фактически проданных земельных участках (площадь участков, объемы продаж), находящихся в собственности муниципального образования;

- об объемах фактических перечислений от продажи земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования;

- о неналоговых доходах местного бюджета от продажи земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования.

Источниками информации о вышеприведенных показателях являются:

- реестр земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования, структурного подразделения органов местного самоуправления, являющегося администратором неналоговых доходов от продажи земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования;

- баланс структурного подразделения органов местного самоуправления, являющегося администратором неналоговых доходов от продажи земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования;

- бюджетная отчетность структурного подразделения органов местного самоуправления по управлению финансами о неналоговых

доходах местного бюджета от продажи земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования.

В соответствии с правилами ведения бюджетного учёта имущество казны муниципального образования учитывается на балансе органа местного самоуправления, на который возложены функции управления и распоряжения муниципальным имуществом.

Необходимо дать характеристику земельным участкам, находящимся в муниципальной собственности:

По состоянию на 1 января 20__ года имущество казны муниципального образования составляет ____ тыс. руб., в том числе:

____ тыс. руб. – недвижимое имущество,

____ тыс. руб. – движимое имущество,

____ тыс. руб. – произведённые активы в составе имущества казны (земельные участки).

Необходимо проверить:

- осуществляется ли ОМС УМИ ведение Реестра муниципального имущества;

- наличие свидетельств о регистрации права собственности на земельные участки, находящихся в муниципальной собственности (казне муниципального образования) с указанием даты и номера, целевое использование данных земельных участков.

- отражение в бюджетном учете (счет 108.55 «Непроизведенные активы, составляющие казну») по состоянию на отчетную дату какие земельные участки числятся на балансе.

- соответствие данных бюджетного учета информации о земельных участках, находящихся в муниципальной собственности (казне муниципального образования), содержащейся в Реестре муниципального имущества, в том числе соответствие кадастрового номера в учете кадастровому номеру Свидетельства о государственной регистрации права.

- издавались ли приказы ОМС УМИ «О проведении корректировки балансовой стоимости объектов основных средств, имеющих нулевую стоимость, числящихся на балансе ОМС УМИ»;

- проведена ли оценка объектов оценочной организацией;

- выбытие имущества казны (основание, правовые акты).

7.3.4. Проверка доходов от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

При проверке доходов от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, используется информация:

- о планируемых к продаже земельных участках (площадь участков, объемы планируемых продаж), государственная собственность на которые не разграничена;

- о фактически проданных земельных участках (площадь участков, объемы продаж), государственная собственность на которые не разграничена;
- о нормативах перечислений в местный бюджет средств от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;
- о неналоговых доходах местного бюджета от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Источниками информации о вышеприведенных показателях являются:

- реестр земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, структурного подразделения органов местного самоуправления, являющегося администратором неналоговых доходов от продажи соответствующих земельных участков;
- баланс структурного подразделения органов местного самоуправления, являющегося администратором неналоговых доходов от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;
- бюджетная отчетность структурного подразделения органов местного самоуправления по управлению финансами о неналоговых доходах местного бюджета от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена. Исполнение местного бюджета по коду доходов 1.14.06013.10.0000.430 «Доходы от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах поселений».

Необходимо проверить поступление доходов в бюджет муниципального образования в проверяемом периоде по коду доходов, администрируемых ОМС УМИ, 000.1.14.06013.10.0000.000 «Доходы от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные в границах поселений» (со ссылкой на источник информации):

| (тыс. руб.) | | | | | |
|--|---------------------------|-------------------|-------------------|---------------|--------------------------|
| Наименование показателя | Остаток на начало периода | Начислено доходов | Поступило доходов | Исполнение, % | Остаток на конец периода |
| Доходы от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах поселений КБК 000 114 06013 10 0000 430 | | | | | |

В соответствии со статьей 62 «Неналоговые доходы местных бюджетов» Бюджетного кодекса Российской Федерации, в бюджеты муниципальных районов до разграничения государственной собственности

на землю поступают, в том числе, доходы от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах поселений, по нормативу 50 процентов.

Необходимо проверить формирование и исполнение плана по доходам, получаемым от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах поселений, проанализировать причины невыполнения (перевыполнения) плана по доходам.

(тыс. руб.)

| Наименование показателя | Утвержденные обязательства | Исполнено | % исполнения | Доля от доходов бюджета, % |
|--|----------------------------|-----------|--------------|----------------------------|
| Доходы от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные в границах поселений КБК 000 114 0603 10 0000 430 | | | | |

В соответствии с частью 10 статьи 3 федерального закона от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов и городского округа.

Объектом купли-продажи, в соответствии со статьей 37 Земельного кодекса Российской Федерации, могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет.

Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности (пункт 10 статьи 3 федерального закона от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»).

Необходимо проверить установлены ли полномочия ОМС УМИ по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена; по осуществлению продажи муниципального имущества и земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на основании правовых актов органов местного самоуправления муниципального образования.

Вопросы приобретения в Ленинградской области прав собственности на земельные участки регулируются постановлением Правительства Ленинградской области от 17 сентября 2012 года №293 «Об установлении цены продажи земельных участков, находящихся в собственности или государственная собственность на которые не

разграничена, гражданам и юридическим лицам, имеющим в собственности здания, строения, сооружения, расположенные на таких земельных участках», в соответствии с которым:

до 1 января 2015 года продажа в Ленинградской области земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области или государственная собственность на которые разграничена, гражданам и юридическим лицам, имеющим в собственности здания, строения, сооружения, расположенные на таких земельных участках, осуществляется:

по цене, равной 3 процентам кадастровой стоимости земельного участка, - в отношении земельных участков:

относящихся к категории земель сельскохозяйственного назначения, относящихся к категории земель населенных пунктов с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства (использования), вне зависимости от категории земель с разрешенным использованием для жилищного строительства (включая индивидуальное жилищное строительство), ведения дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, гаражного строительства (включая индивидуальное гаражное строительство);

по цене, равной 15 процентам кадастровой стоимости земельного участка, - в отношении прочих земельных участков;

по цене, равной 2,5 процента, - в случаях, предусмотренных пунктом 2.2 статьи 3 федерального закона от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Необходимо запросить:

1. Журнал регистрации договоров купли-продажи.
2. Список договоров купли-продажи земельных участков за проверяемый период.
3. «Сведения о продаже земельных участков по состоянию на 1 января отчетного года».
4. Информацию в разрезе видов разрешенного использования, проданных за проверяемый период.
5. Ведомости (помесячные) продаж земельных участков в разрезе договоров за проверяемый период, где отражены суммы начислений и поступлений денежных средств на лицевой счет ОМС УМИ.
6. Правовые акты о предоставлении земельных участков в собственность, в которых должны быть указаны: кадастровый номер земельного участка, площадь, местоположение земельного участка (адрес), вид разрешенного использования, стоимость земельного участка (или размер в процентах от кадастровой стоимости), а также поручение ОМС УМИ на заключение договоров купли-продажи земельного участка, расторжение договоров аренды, в которых устанавливаются сроки (как правило, от 1 до 2-х месяцев) заключения договоров купли-продажи земельного участка, обеспечения государственной регистрации права собственности на земельный участок (как правило, в срок до 4-х месяцев).

Необходимо проверить имеются ли расхождения по количеству заключенных договоров купли-продажи земельных участков: в журнале регистрации договоров купли-продажи, в списке (реестре) договоров купли-продажи земельных участков и в информации «Сведения о продаже земельных участков» по состоянию на 1 января 20___. При наличии расхождений получить объяснения от должностных лиц ОМС УМИ.

Расхождения в количестве заключенных договоров купли-продажи земельных участков и сумме доходов, полученных от продажи земельных участков государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах поселений свидетельствует об отсутствии должного учета при заключении договоров купли-продажи и отсутствии должного контроля за исполнением договоров купли-продажи со стороны ОМС УМИ.

Необходимо отразить информацию по количеству заключенных договоров купли-продажи земельных участков, в том числе:

- количество заключенных договоров по выкупной цене, равной кадастровой стоимости, с указанием суммы;
- количество заключенных договоров по рыночной стоимости с указанием суммы;
- количество заключенных договоров на торгах (открытых аукционах) с указанием суммы;
- количество заключенных договоров 10-ти кратной ставке земельного налога с указанием суммы.

| Расчет выкупной цены земельного участка, по договору купли-продажи по: | Кол-во договоров, шт. | Стоимость по договору купли-продажи, тыс. руб. | Удельный вес в общем объеме полученных доходов от продаж, % |
|--|-----------------------|--|---|
| Кадастровой стоимости | | | |
| Рыночной стоимости | | | |
| На торгах (аукционах) | | | |
| По 10-ти кратной ставки земельного налога | | | |
| ИТОГО | | | |

Необходимо проверить соответствие цен по договорам купли-продажи земельных участков по ценам, равным кадастровой стоимости земельного участка, на соответствие ценам, установленным постановлением Правительства Ленинградской области от 17.09.2012 №293 «Об установлении цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области или государственная собственность на которые не разграничена, гражданам и юридическим лицам, имеющим в собственности здания, строения, сооружения, расположенные на таких земельных участках».

Необходимо провести выборочную проверку договоров купли-продажи земельных участков по выкупной цене, равной рыночной и определить имели ли место случаи продажи земельных участков по

рыночной стоимости ниже кадастровой стоимости, в том числе при продаже земельных участков льготным категориям населения (инвалидам, военнослужащим и др.).

Необходимо проверить:

- предоставлялись ли земельные участки в собственность по выкупной цене, равной или ниже кадастровой стоимости земельного участка. В случае выявления фактов предоставления земельных участков ниже кадастровой стоимости рассчитать ущерб консолидированному бюджету муниципального образования.

- предоставлялись ли земельные участки в собственность гражданам с нарушением требований пункта 3 статьи 3 федерального закона от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве», согласно которому, земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для ведения личного подсобного хозяйства предоставляются гражданам, зарегистрированным по месту постоянного проживания в сельских поселениях.

Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 15 февраля 2007 года № 39 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов», во исполнение пункта 11 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 года № 316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель», утверждены Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, в которых приведен перечень видов разрешенного использования, в соответствии с которыми определяется кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов.

Постановлением Правительства Ленинградской области от 29 декабря 2007 года №356 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Ленинградской области» утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Ленинградской области по состоянию на 1 января 2007 года и приведен Перечень видов разрешенного использования, который соответствует Перечню видов разрешенного использования, определенному Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 15 февраля 2007 года № 39 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов».

Необходимо проверить:

- соответствие видов разрешенного использования земельных участков в договорах Перечню видов разрешенного использования, определенному Методическими указаниями по государственной

кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 15 февраля 2007 года № 39 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов» и установленному постановлением Правительства Ленинградской области от 29 декабря 2007 года № 356 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Ленинградской области»;

- утверждены ли правовым актом органов местного самоуправления муниципального образования «Положение о порядке предоставления земельных участков собственникам или арендаторам смежных участков для целей эксплуатации индивидуального жилого дома, жилого строения на территории муниципального образования» и другие аналогичные правовые акты, которые, в части увеличения видов разрешенного использования земельных участков, входят в противоречие с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 15 февраля 2007 года №39 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов» и постановлением Правительства Ленинградской области от 29 декабря 2007 года №356 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Ленинградской области», которыми установлен исчерпывающий перечень видов разрешенного использования;

- количество заключенных договоров купли-продажи земельных участков для эксплуатации жилого дома (строения) по выкупной цене, равной рыночной стоимости земельного участка и ниже кадастровой стоимости;

- какие условия установлены в договорах купли-продажи земельных участков, заключенных ОМС УМИ от имени Администрации муниципального образования с покупателями земельных участков, например, что государственную регистрацию прав собственности на земельный участок за свой счет осуществляет покупатель и представляет копии документов о государственной регистрации, оговорены ли при этом, сроки государственной регистрации прав собственности на земельный участок (право собственности на земельный участок возникает у покупателя с момента государственной регистрации), предусматриваются ли штрафные санкции за нарушение сроков несвоевременной оплаты по договору, нарушение сроков государственной регистрации;

- выполнение условий договоров купли-продажи земельных участков например, когда в договорах не предусматриваются условия (ограничения) или обязательства, которые предусмотрены правовым актом органа местного самоуправления муниципального образования;

- при нарушении сроков заключения договоров, следовали ли обращения со стороны ОМС УМИ об отмене правовых актов по

предоставлению земельных участков в собственность, что привело к нарушению сроков заключения договоров купли-продажи и, как следствие, сроков оплаты стоимости земельных участков;

- имели ли место случаи заключения договоров купли-продажи, и осуществлялась ли продажа земельных участков при наличии задолженности по арендной плате по договорам аренды.

Расчет упущенной выгоды для бюджета муниципального образования.

Для проведения расчета необходимо запросить информацию от специализированной (лицензированной) организации (например - «Агентство недвижимости») о среднерыночной стоимости земельных участков для индивидуального жилищного строительства, дачного строительства или ведения личного подсобного хозяйства.

Определить стоимость продажи земельных участков согласно договорам купли-продажи земельных участков по цене, равной рыночной стоимости, в разрезе видов разрешенного использования («для индивидуального жилищного строительства», «для эксплуатации жилого дома, жилого строения», «для дачного строительства (хозяйства)», «ведения садоводства» и «для ведения личного подсобного хозяйства»).

Рассчитать среднюю стоимость 1 кв. м проданных земельных участков по договорам купли-продажи и сопоставить со среднерыночной стоимостью согласно справке «Агентство недвижимости».

Рассчитать упущенную выгоду бюджета муниципального образования от продажи земельных участков на торгах. Расчет упущенной выгоды приводится в таблице:

| Показатель | Разрешенное использование земель для ИЖС, эксплуатации жилого дома, жилого строения | Разрешенное использование земель для дачного строительства (хозяйства), ведения садоводства | Разрешенное использование земель для ведения ЛПХ | Итого | Продажа земельных участков на торгах для ИЖС | Всего |
|---|---|---|--|-------|--|-------|
| Количество, заключенных договоров купли-продажи (количество проданных земельных участков), шт. | | | | | | |
| Площадь проданных земельных участков, кв. м | | | | | | |
| Стоимость по договору купли-продажи земельного участка, тыс. руб. | | | | | | |
| Средняя стоимость 1 кв. м проданных земельных участков, руб. | | | | | | |
| Средняя рыночная стоимость 1 кв. м земельных участков (по справке специализированной организации), руб. | | | | | | |
| Стоимость по рыночной оценке, тыс. руб. | | | | | | |

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| Упущенная выгода от продажи земельных участков, тыс. руб. (стоимость по рыночной оценке минус стоимость по договору купли-продажи) | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|

В случае наличия упущенной выгоды от продажи земельных участков делается вывод, что орган местного самоуправления муниципального образования не в полной мере использовал представленное ему право продажи земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, по наиболее высокой цене и, тем самым, не в полной мере обеспечил наполнение бюджета муниципального образования.

Оплата договоров купли-продажи.

В соответствии с условиями договоров купли-продажи покупатель перечисляет сумму выкупа земельного участка в течение 10-ти банковских дней после подписания договора и предъявляет подлинники платежных документов продавцу в течение 5 дней после оплаты. Акт приема-передачи земельного участка оформляется в течение 5-ти дней после перечисления покупателем суммы по договору.

Необходимо проверить:

- имели ли место случаи, когда оплата по договорам купли-продажи земельных участков поступала на лицевой счет администратора доходов бюджета (ОМС УМИ) до даты подписания договора.

- имели ли место случаи, нарушения сроков оплаты за выкуп земельных участков, установленных договором купли-продажи земельного участка, а так же имели ли место случаи, оформления актов приема-передачи земельных участков до поступления средств за выкуп земельных участков.

Решениями правовых актов органов местного самоуправления муниципального образования «Об установлении земельного налога на территории муниципального образования сельского поселения» устанавливаются налоговые ставки земельного налога, например, в следующих размерах:

0,3 процента от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:

- отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства;

- занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства;

- приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства, в том числе находящихся в составе одноименных объединений.

2. 1,5 процента от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

Необходимо проверить правильность применения ставки земельного налога при расчете цены выкупа земельного участка.

Следует отметить, что постановление Правительства Ленинградской области от 11.12.2007 № 310 «О регулировании отдельных вопросов приобретения прав на земельные участки, находящиеся в собственности Ленинградской области, муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, в Ленинградской области» утратило силу с 28.12.2012 в связи с изданием постановления Правительства Ленинградской области от 17.12.2012 № 407, вступившего в силу не ранее чем через 10 дней после официального опубликования (опубликовано в «Вестник Правительства Ленинградской области» - 28.12.2012).

Необходимо проверить:

- подготовил ли ОМС УМИ обращение (проекты правовых актов) о внесении изменений в части изменения выкупной цены в соответствии с постановлением Правительства Ленинградской области от 17 сентября 2012 года №293 «Об установлении цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области или государственная собственность на которые не разграничена, гражданам и юридическим лицам, имеющим в собственности здания, строения, сооружения, расположенные на таких земельных участках».

- своевременность проведения государственной регистрации права собственности на земельный участок, сравнить с датой подписания Акта приема-передачи земельного участка, когда Продавец сдал, а Покупатель принял в собственность земельный участок;

- соответствие вида использования земельного участка Перечню видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 29.12.2007 № 356 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Ленинградской области».

Продажа права на заключение договоров аренды земельных участков на торгах.

В соответствии со статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации «Приобретение земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договора аренды такого земельного участка на торгах (конкурсах, аукционах)» и постановлением Правительства Российской Федерации от 11 ноября 2002 года №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» осуществляется продажа права на заключение договоров аренды земельных участков (земли населенных пунктов) с разрешенным видом использования для малоэтажного жилищного строительства и строительства объектов социальной инфраструктуры.

Необходимо проверить, кто выполнял юридические действия, связанные с организацией и проведением открытых аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, от имени органа местного самоуправления муниципального образования, исследовать договоры поручений.

Правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования о выставлении на торги земельных участков устанавливаются условия, определяющие срок сдачи в эксплуатацию законченного строительством жилого дома и продажи жилых помещений (квартир) местным администрациям муниципальных образований по месту нахождения земельного участка с фиксированной ценой квадратного метра для создания муниципального жилищного фонда в целях обеспечения жильем граждан.

Необходимо проверить содержали ли договоры обязательства по срокам ввода в эксплуатацию жилых домов и обязательства арендатора по продаже квартир с фиксированной ценой квадратного метра жилого помещения, а также, при заключении договоров субаренды, содержатся ли в них условия аукциона в части обязательств по срокам ввода в эксплуатацию жилых домов и обязательств арендатора по продаже квартир с фиксированной ценой квадратного метра жилого помещения.

В соответствии с условиями договоров аренды земельных участков, предоставленных для малоэтажного жилищного строительства и строительства объектов инфраструктуры, арендатор в месячный срок после подписания договора, осуществляет необходимые действия для его государственной регистрации, и в течение десяти дней предоставляет арендодателю копию договора с отметкой и его государственной регистрации. В случае нарушения указанных условий договора, арендатор обязан уплатить штраф в размере, оговоренном в договоре.

Необходимо проверить: выполнение условий договоров в части предоставления арендатором копий договоров с отметкой об их государственной регистрации. В случае представления арендаторами Уведомления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, а не копии договоров с отметкой об их государственной регистрации, это является нарушением условий договоров.

Необходимо проверить: были ли заключены дополнительные соглашения к договорам аренды земельных участков о внесении изменений в вид разрешенного использования «для строительства

многоэтажного жилого дома» в нарушение пункта 2 статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации, которым определено, что продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах.

В соответствии с условиями договоров аренды земельных участков, предоставленных для малоэтажного жилищного строительства и строительства объектов инфраструктуры, арендодатель - ОМС УМИ, осуществляет контроль за использованием земель.

Необходимо проверить: наличие документов, подтверждающих осуществление контроля со стороны ОМС УМИ за использованием земельных участков, предоставленных (сданных в аренду) для малоэтажного жилищного строительства и строительства объектов инфраструктуры, в том числе, в части контроля за выполнением правовых актов органов местного самоуправления муниципального образования, регламентирующих подготовку и проведение аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, и условий договоров, заключенных по результатам торгов с арендаторами земельных участков для малоэтажного строительства и объектов социальной инфраструктуры.

Проведение торгов по продаже земельных участков.

В соответствии со статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации приобретение земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договора аренды таких земельных участков осуществляется на торгах (конкурсах, аукционах).

Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства или для его комплексного освоения в целях жилищного строительства регламентирован статьями 38.1, 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 10 федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность на торгах (конкурсах, аукционах).

Организация и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, осуществляются в соответствии со статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 11 ноября 2002 года № 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» утверждены Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков.

При этом, пунктом 2 постановления установлено, что до разграничения государственной собственности на землю:

а) организация и проведение торгов по продаже находящихся в государственной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков осуществляются применительно к утвержденным настоящим постановлением Правилам;

б) организатором торгов выступает орган местного самоуправления, уполномоченный на предоставление соответствующих земельных участков, или специализированная организация, действующая на основании договора с ним;

в) орган местного самоуправления, уполномоченный на предоставление соответствующих земельных участков:

- определяет на основании отчета независимого оценщика, начальную цену земельного участка или начальный размер арендной платы, величину их повышения («шаг аукциона») при проведении торгов в форме аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, а также размер задатка и средства массовой информации, в которых подлежит опубликованию извещение о проведении торгов;

- заключают договоры купли-продажи или аренды земельного участка.

В соответствии с Правилами организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 11 ноября 2002 года №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», задаток для участия в торгах определяется в размере не менее 20 процентов начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы (пункт 6 Правил).

При организации и проведении торгов (аукционов) по продаже земельных участков Администрация муниципального образования руководствуется статьями 30, 30.1, 38, 38.1, 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 10 федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»,

постановлением Правительства Российской Федерации от 11 ноября 2002 года №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».

Необходимо проверить принимались ли нормативные правовые документы, регламентирующие организацию и проведение торгов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков на территории муниципального образования (кому поручены организация и проведение торгов, заключен ли соответствующий договор поручения, представлен ли отчет по договору поручения на организацию и проведение торгов) и составить сводную информацию о ходе выполнения договоров поручения.

7.3.5. Определение неналоговых доходов от использования земельных ресурсов.

Общие неналоговые доходы $D_{зу}$ от использования земельных ресурсов рассчитываются по формуле:

$$D_{зу} = A_1 + A_2 + Пз_1 + Пз_2$$

и складываются из следующих видов доходов:

- арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования, A_1 ;
- арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах муниципального образования, A_2 ;
- продажи земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования, $Пз_1$;
- продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, $Пз_2$.

8. Проверка организации бюджетного учета доходов от аренды и продажи земельных участков.

Согласно статье 8 федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» в отношении конкретного объекта бухгалтерского учета выбирается способ ведения бухгалтерского учета из способов, допускаемых федеральными стандартами и совокупность способов ведения экономическим субъектом бухгалтерского учета составляет его учетную политику.

Необходимо проверить: наличие утвержденного Положения об учетной политике ОМС УМИ (далее - Положение об учетной политике), закреплении в нём способов ведения бюджетного учёта доходов по договорам аренды и продажи земельных участков.

В соответствии с Инструкцией по применению единого плана счетов бухгалтерского учета для государственных органов власти (государственных органов), органов местного самоуправления, органов управления государственными внебюджетными фондами,

государственных академий наук, государственных (муниципальных) учреждений, утвержденной приказом Министерства финансов Российской Федерации 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» (далее – Инструкция (Приложение № 2 к Приказу Министерства финансов Российской Федерации от 1 декабря 2010 года № 157н), ОМС УМИ, являясь администратором доходов бюджета, должен вести бухгалтерский учет администрируемых поступлений в бюджет по методу начислений на основании первичных учетных документов.

Необходимо проверить:

- соблюдение статьи 10 федерального закона от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», в соответствии с которым, данные, содержащиеся в первичных учетных документах, подлежат своевременной регистрации и накоплению в регистрах бухгалтерского учета, а также пункта 11 Инструкции (Приложение № 2 к Приказу Министерства финансов Российской Федерации от 1 декабря 2010 года № 157н), в соответствии с которым, записи в регистры бухгалтерского учета (Журналы операций) осуществляются по мере совершения операций и принятия к бухгалтерскому учету первичного (сводного) учетного документа, но не позднее следующего дня после получения первичного (сводного) учетного документа.

- ведется ли бюджетный учет администрируемых доходов с применением программного обеспечения «1С-бухгалтерия», с соответствующим своевременным отражением в регистрах бухгалтерского учета ОМС УМИ информации о первичных учетных документах, на основании которых совершены бухгалтерские операции.

В соответствии с пунктом 200 Инструкции (Приложение №2 к Приказу Министерства финансов Российской Федерации от 1 декабря 2010 года № 157н) аналитический учет расчетов по поступлениям ведется в разрезе видов доходов (поступлений) по плательщикам (группам плательщиков) и соответствующим им суммам расчетов в Карточке учета средств и расчетов и (или) в Журнале операций расчетов с дебиторами по доходам.

В соответствии с пунктом 197 Инструкции (Приложение №2 к Приказу Министерства финансов Российской Федерации от 1 декабря 2010 года № 157н) начисление доходов (поступлений) учреждением производится в момент возникновения требований к их плательщикам, а также поступивших от плательщиков предварительных оплат.

Необходимо проверить ведение бюджетного учета администрируемых поступлений в бюджет (аренда земельных участков, продажа земельных участков), на соблюдение пунктов 197, 200

Инструкции (Приложение №2 к Приказу Министерства финансов Российской Федерации от 1 декабря 2010 года № 157н), в том числе:

- ведение бюджетного учета начисления доходов от продажи земельных участков на счетах 401.10.172 «Доходы от реализации активов» и 205.73.560 «Расчеты по доходам от операций с произведенными активами» в разрезе каждого договора;

- ведение бюджетного учета поступления доходов от продажи земельных участков на счетах 210.02.430 «Расчеты с финансовым органами по поступлениям в бюджет» и 205.73.660 «Расчеты по доходам от операций с произведенными активами» в разрезе каждого договора;

- ведение бюджетного учета начисления доходов от аренды земли на счете 401.10.120 «Доходы от собственности» и 205.21.560 «Расчеты с плательщиками доходов от собственности» в разрезе каждого договора;

- ведение бюджетного учета поступления доходов от аренды земельных участков на счетах 210.02.120 «Расчеты с финансовым органами по поступлениям в бюджет» и 205.21.660 «Расчеты с плательщиками доходов от собственности» в разрезе каждого договора;

В соответствии с Методическими указаниями по применению форм первичных учетных документов и формированию регистров бухгалтерского учета органами государственной власти (государственными органами), органами местного самоуправления, органами управления государственными внебюджетными фондами, государственными академиями наук, государственными (муниципальными) учреждениями, утвержденных приказом Министерства финансов Российской Федерации от 15.12.2010 № 173н «Об утверждении форм первичных учетных документов и регистров бухгалтерского учета, применяемых органами государственной власти (государственными органами), органами местного самоуправления, органами управления государственными внебюджетными фондами, государственными академиями наук, государственными (муниципальными) учреждениями и Методических указаний по их применению» записи в Журнале операций с дебиторами по доходам (ф. 0504071) производятся на основании первичных (сводных) учетных документов по начислению доходов и (или) их поступлению (оплате). В графе «Наименование показателя» указывается наименование дебитора: наименование учреждения (организации) - для юридического лица; фамилия, имя, отчество - для физического лица.

Необходимо проверить:

- правильность ведения Журнала операций с дебиторами по доходам (ф. 0504071) в разрезе дебиторов,

- своевременность отражения операций по начислению доходов в Журнале операций с дебиторами по доходам (ф. 0504071).

В соответствии с пунктом 7 Инструкции о порядке составления и представления годовой, квартальной и месячной отчетности об исполнении бюджетов бюджетной системы Российской Федерации,

утвержденной приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2010 № 191н «Об утверждении Инструкции о порядке составления и представления годовой, квартальной и месячной отчетности об исполнении бюджетов бюджетной системы Российской Федерации» перед составлением годовой бюджетной отчетности должна быть проведена инвентаризация активов и обязательств в установленном порядке.

Необходимо проверить проведение обязательной инвентаризации обязательств, подтвержденной актами сверки взаимных расчетов по договорам аренды и продажи земельных участков, отсутствие которых является причиной недоверности ведения бюджетного учета доходов от продажи и аренды земельных участков в ОМС УМИ.

9. Проверка ведения претензионно-исковой работы.

Распоряжением Губернатора Ленинградской области от 29 июня 2009 года № 357-рг «О мероприятиях, направленных на улучшение показателей исполнения бюджетов муниципальных образований Ленинградской области» в целях обеспечения полного и своевременного поступления платежей в бюджеты муниципальных образований и финансирования расходов бюджетов муниципальных образований органам местного самоуправления Ленинградской области было рекомендовано:

- обеспечить выполнение бюджетных полномочий в части администрирования платежей за сдачу в аренду земельных участков и муниципального имущества - учет и контроль своевременного поступления платежей, уточнение невыясненных платежей, доведение до плательщиков порядка заполнения платежных поручений и т.д. (пункт 1.12 распоряжения).

- усилить претензионно-исковую работу, связанную с взысканием задолженности по арендной плате, принимать меры по расторжению договоров в случае нарушения арендаторами земельного законодательства по исполнению условий договора (пункт 1.13 распоряжения).

ОМС УМИ должен предоставить перечень должников, имеющих задолженность по арендной плате за земельные участки (в том числе просроченную), с указанием причин возникновения задолженности и принимаемых мер к должникам, отдельно по каждому должнику; документы по досудебной (претензионной) работе с должниками по арендной плате за земельные участки, объяснение каким образом в проверяемом году осуществлялся контроль за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью осуществления платежей в бюджет, от аренды и продажи земельных участков и пеней по ним; каким образом в проверяемом году осуществлялось взыскание задолженности по платежам в бюджет. Предоставить копии претензий-уведомлений, направляемых арендаторам земельных участков и содержащих требование погасить задолженность по договору аренды, копии исковых заявлений в судебные инстанции о взыскании сумм задолженности по арендной плате за земельные участки.

| Показатель | На 01.01. __ | На 01.01. __ |
|--|--------------|--------------|
| Осуществление муниципального земельного контроля (количество проверок), шт | | |
| Количество направленных претензий, шт | | |
| Удовлетворено претензий, шт | | |
| Сумма направленных претензий, тыс. руб. | | |
| Уплачено по претензиям, тыс. руб. | | |
| Количество поданных исков | | |
| Удовлетворено исков, шт | | |
| Взыскано средств по искам (по судебным решениям), тыс. руб. | | |

Необходимо проверить: надлежащим ли образом проводилась претензионная и исковая работа по взысканию задолженности по арендной плате в судебном порядке со стороны ОМС УМИ. Соблюдение сроков по претензионной (своевременность выставления претензий должникам) и исковой работе. Какие решения принимались в отношении должников (например, расторжение договоров в связи с не внесением арендной платы). Наблюдается ли положительная динамика роста добровольного погашения задолженности по неналоговым доходам.

10. Проверка организации и эффективности осуществления внутреннего муниципального финансового контроля и аудита.

В соответствии со статьей 269.2 Бюджетного кодекса Российской Федерации:

- Порядок осуществления полномочий органами внутреннего муниципального финансового контроля по внутреннему муниципальному финансовому контролю определяется муниципальными правовыми актами местных администраций.

- Порядок осуществления полномочий органами внутреннего муниципального финансового контроля по внутреннему муниципальному финансовому контролю должен содержать основания и порядок проведения проверок, ревизий и обследований, в том числе перечень должностных лиц, уполномоченных принимать решения об их проведении, о периодичности их проведения.

Необходимо проверить наличие правового акта администрации муниципального образования, изданного во исполнение статьи 269.2 Бюджетного кодекса Российской Федерации, об утверждении порядка осуществления полномочий органами внутреннего муниципального финансового контроля по внутреннему муниципальному финансовому контролю.

В соответствии со статьей 160.2-1 Бюджетного кодекса Российской Федерации:

- 1. Главный распорядитель (распорядитель) бюджетных средств осуществляет внутренний финансовый контроль, направленный на:

соблюдение внутренних стандартов и процедур составления и исполнения бюджета по расходам, включая расходы на закупку товаров, работ, услуг для обеспечения государственных (муниципальных) нужд, составления бюджетной отчетности и ведения бюджетного учета этим главным распорядителем бюджетных средств и подведомственными ему распорядителями и получателями бюджетных средств,

подготовку и организацию мер по повышению экономности и результативности использования бюджетных средств.

- 4. Главные распорядители (распорядители) бюджетных средств, главные администраторы (администраторы) доходов бюджета, главные администраторы (администраторы) источников финансирования дефицита бюджета (их уполномоченные должностные лица) осуществляют на основе функциональной независимости внутренний финансовый аудит в целях:

оценки надежности внутреннего финансового контроля и подготовки рекомендаций по повышению его эффективности;

подтверждения достоверности бюджетной отчетности и соответствия порядка ведения бюджетного учета методологии и стандартам бюджетного учета, установленным Министерством финансов Российской Федерации;

подготовки предложений по повышению экономности и результативности использования бюджетных средств.

- 5. Внутренний финансовый контроль и внутренний финансовый аудит осуществляются в соответствии с порядком, установленным соответственно местной администрацией.

В соответствии с Решением Совета депутатов муниципального образования ОМС УМИ определяется главным администратором доходов местных бюджетов.

Необходимо проверить осуществлялся ли ОМС УМИ внутренний муниципальный финансовый контроль и внутренний финансовый аудит во исполнение статьи 160.2-1 Бюджетного кодекса Российской Федерации.

11. Проверка организации и эффективности осуществления земельного контроля.

Осуществление муниципального контроля за использованием земель является одной из основных задач ОМС УМИ.

Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории муниципального образования (далее – муниципальный земельный контроль) осуществляется в форме проведения проверок соблюдения при осуществлении деятельности юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами требований действующего земельного законодательства и муниципальных правовых актов.

Необходимо проверить установлен ли Порядок исполнения муниципальной функции «Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории муниципального образования». Проводились ли проверки соблюдения норм действующего земельного законодательства при предоставлении земельных участков физическим и юридическим лицам и их использовании, какие меры были приняты меры по устранению выявленных нарушений.

12. Оценка доходности земельных ресурсов.

12.1. Оценка доходности арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования.

Для оценки доходности арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования, используются следующие показатели:

- неналоговые доходы местного бюджета от арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования;
- неналоговые доходы местного бюджета от земельных ресурсов;
- кадастровая стоимость земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования.

Оценка доходности арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования, может быть дана на основе следующих индикаторов:

- индикатора бюджетной доходности арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования;
- индикатора базовой доходности арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования.

Количественные значения данных индикаторов рассчитываются на основе следующих соотношений.

1. Индикатор бюджетной доходности арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования $I_{бюда1}$:

$$I_{бюда1} = A1 / Dзу, \text{ где:}$$

$A1$ - арендная плата за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования;

$Dзу$ – неналоговые доходы местного бюджета от земельных ресурсов.

2. Индикатор базовой доходности арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования $I_{базал}$:

$$I_{базал} = A1 / Cзу1, \text{ где:}$$

$A1$ - арендная плата за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования;

Сзу1 - кадастровая стоимость земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования.

12.2. Оценка доходности арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена.

Для оценки доходности арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, используются следующие показатели:

- неналоговые доходы местного бюджета от арендной платы за пользование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена;
- неналоговые доходы местного бюджета от земельных ресурсов;
- кадастровая стоимость земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся в аренде.

Оценка доходности арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, может быть дана на основе следующих индикаторов:

- индикатора бюджетной доходности арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена;
- индикатора базовой доходности арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена.

Количественные значения данных индикаторов рассчитываются на основе следующих соотношений.

1. Индикатор бюджетной доходности арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена $I_{бюда2}$:

$I_{бюда2} = A2 / Dзу$, где:

$A2$ - арендная плата за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена;

$Dзу$ – неналоговые доходы местного бюджета от земельных ресурсов.

2. Индикатор базовой доходности арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования $I_{база2}$:

$I_{база2} = A2 / Сзу2$, где:

$A2$ - арендная плата за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена;

$Сзу2$ - кадастровая стоимость земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся в аренде.

12.3. Оценка доходности продаж земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования.

Для оценки доходности продаж земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования, используются следующие показатели:

- неналоговые доходы от продаж земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования;
- неналоговые доходы местного бюджета от земельных ресурсов;
- кадастровая стоимость проданных земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования.

Оценка доходности продаж земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования, может быть дана на основе следующих индикаторов:

- индикатора бюджетной доходности продаж земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования;
- индикатора базовой доходности продаж земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования.

Количественные значения данных индикаторов рассчитываются на основе следующих соотношений.

1. Индикатор бюджетной доходности продаж земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования, $I_{бюдпз1}$:

$I_{бюдпз1} = Пз1 / Дзу$, где:

$Пз1$ – неналоговые доходы местного бюджета от продаж земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования;

$Дзу$ – неналоговые доходы местного бюджета от земельных ресурсов.

2. Индикатор базовой доходности продаж земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования, $I_{базпз1}$:

$I_{базпз1} = Пз1 / Сзу3$, где:

$Пз1$ – неналоговые доходы местного бюджета от продаж земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования;

$Сзу3$ - кадастровая стоимость проданных земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования.

12.4. Оценка доходности продаж земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Для оценки доходности продаж земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, используются следующие показатели:

- неналоговые доходы местного бюджета от продаж земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;
- неналоговые доходы местного бюджета от земельных ресурсов;
- кадастровая стоимость проданных земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Оценка доходности продаж земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, может быть дана на основе следующих индикаторов:

- индикатора бюджетной доходности продаж земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;
- индикатора базовой доходности продаж земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Количественные значения данных индикаторов рассчитываются на основе следующих соотношений:

1. Индикатор бюджетной доходности продаж земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена $I_{бюдпз2}$:

$I_{бюдпз2} = Пз2 / Dзу$, где:

$Пз2$ - неналоговые доходы местного бюджета от продаж земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

$Dзу$ – неналоговые доходы местного бюджета от земельных ресурсов.

В ходе проведения проверки доходности продаж целесообразно реальную цену продажи 1 квадратного метра сравнивать как с его кадастровой стоимостью, так и с рыночной стоимостью 1 квадратного метра земельных участков.

2. Индикатор базовой доходности продаж земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, $I_{базпз2}$:

$I_{базпз2} = Пз2 / Сзу4$, где:

$Пз2$ - неналоговые доходы местного бюджета от продаж земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

$Сзу4$ - кадастровая стоимость проданных земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

13. Акт о результатах проверки доходов и оценке доходности бюджета муниципального образования от использования земельных ресурсов.

Подготовка и оформление акта о результатах проверки доходов и оценке доходности бюджета муниципального образования от использования земельных ресурсов осуществляется в соответствии с требованиями, устанавливающими структуру, содержание, форму и алгоритм изложения в соответствии с формой проведенной проверки.

Вместе с тем в акте о результатах проверки доходов и оценке доходности бюджета муниципального образования от использования земельных ресурсов необходимо:

- провести анализ эффективности управления земельным ресурсам;
- рассчитать доходы и индикаторы доходности бюджета муниципального образования от использования земельных ресурсов, проанализировать их динамику.

В акте проверки можно делать ссылки только на вступившие в силу (введенные в действие) законодательные акты. Ссылки на утратившие силу законодательные акты недопустимы.

При необходимости сделать ссылку на законодательный акт указываются его реквизиты в следующей последовательности: вид законодательного акта, дата его подписания, регистрационный номер и наименование законодательного акта.