Резервы доходов субъектов РФ на примере экспертно-аналитического мероприятия Контрольно-счетной палаты Ленинградской области по анализу доходов местных бюджетов муниципальных образований Ленинградской области, полученных от арендной платы за земельные участки, продажи прав на заключение договоров аренды земельных участков, продажи земельных участков

Уважаемые Коллеги!

При формировании и исполнении бюджетов всех уровней (консолидированный, областной и местный) всегда важнейшим вопросом есть и будет вопрос наполнения соответствующих бюджетов с целью финансового обеспечения исполнения задач и функций государства и органов местного самоуправления.

При формировании плана работы Совета контрольно-счетных органов Ленинградской области на 2015 год был рассмотрен и получил поддержку вопрос о включении в план работы Контрольно-счетной палаты Ленинградской области и в планы работы контрольно-счетных органов муниципальных образований Ленинградской области экспертно-аналитического мероприятия «Анализ доходов местных бюджетов муниципальных образований Ленинградской области, полученных за 2013 и 2014 годы от арендной платы за земельные участки, продажи прав на заключение договоров аренды земельных участков, продажи земельных участков» совместно с контрольно-счетными органами муниципальных образований Ленинградской области.

Была получена поддержка Губернатора Ленинградской области по данному вопросу.

Для проведения проверки были разработаны и утверждены Методические рекомендации по проверке доходов бюджета муниципального образования от использования земельных ресурсов.

Контрольно-счетной палатой Ленинградской области были проведены выездные проверки во всех 17 районах области и Сосновоборском городском округе совместно с контрольно-счетными органами муниципальных образований Ленинградской области.

Анализ проводился выборочным методом, в результате проанализировано не менее 10% договоров аренды земельных участков и договоров продажи земельных участков.

Исполнение консолидированного бюджета Ленинградской области по доходам составило:

**Исполнение консолидированного бюджета Ленинградской области по доходам (млн. руб.)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Показатель | 2013 год | 2014 год | 2015 год |
| доходы всего | 94 886,7 | 122 317,1 | 132 512,6 |
| в том числе доходы от аренды и продажи земельных участков | 4 204,8 | 4 160,2 | 4 210,3 |

Площадь арендуемых земельных участков на территории муниципальных образований Ленинградской области составила:

* на 1 января 2014 года - 111,2 тыс. га;
* на 1 января 2015 года - 132,7 тыс. га;

В проверяемом периоде отмечался рост данного показателя в целом по Ленинградской области и по ряду муниципальных образований.

Доходы от арендной платы



Начислено арендной платы по договорам аренды земельных участков:

* в 2013 году - 2 млрд. 738,3 млн. руб.;
* в 2014 году - 2 млрд. 789,7 млн. руб.

Доходы местных бюджетов Ленинградской области, получаемые в виде арендной платы по договорам аренды земельных участков, составили:

* в 2013 году - 2 млрд. 746,8 млн. руб. (2,9% от всех доходов консолидированного бюджета);
* в 2014 году - 2 млрд. 816,7 млн. руб. (2,3% от всех доходов консолидированного бюджета).

Местные бюджеты Ленинградской области имели возможность получить более высокие доходы от арендной платы по договорам аренды земельных участков при условии выполнения постановления 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», которым рекомендовано установление коэффициентов. Не все районы воспользовались своими возможностями.

Упущенная выгода местных бюджетов Ленинградской области от недополученной арендной платы по договорам аренды земельных участков составила в сумме 674,8 млн. руб., в том числе:

* в 2013 году - 284,5 млн. руб.;
* в 2014 году - 389,6 млн. руб.

Она связана с неприменением коэффициентов при расчете суммы арендной платы (коэффициент обеспеченности объектами инфраструктуры (Ки), коэффициент вида деятельности арендатора (Квда), коэффициент учета водоохраной зоны и прибрежной полосы (Ку), коэффициент зонирования (Кз). Т.е. имеется потенциал увеличения доходов бюджетов.

Был проанализирован еще один показатель - задолженность по арендной плате по договорам аренды земельных участков (т.е. недоимка в местные бюджеты Ленинградской области), которая составила:

* на 1 января 2014 года - 728,2 млн. руб., том числе:

- задолженность за 2013 год (текущая) – 351,7 млн. руб.;

- задолженность предшествующих лет – 377,1 млн. руб.;

* на 1 января 2015 года - 822,5 млн. руб., в том числе:

- задолженность за 2014 год (текущая) – 393,1 млн. руб.;

- задолженность предшествующих лет – 429,4 млн. руб.

Задолженность по арендной плате по договорам аренды земельных участков (недоимка в местные бюджеты Ленинградской области), как задолженность прошлых лет, так и текущая, в целом выросла на 13%.

Необходимо отметить, что ряд муниципальных районов успешно работают в направлении снижения задолженности (Волосовский, Тосненский, Выборгский районы).

В местные бюджеты Ленинградской области в результате претензионно-исковой работы, связанной с взысканием задолженности по арендной плате за земельные участки, в 2013 и 2014 годах поступили средства в сумме 377,1 млн. руб.

Однако, претензионно-исковая работа, связанная с взысканием задолженности по арендной плате за земельные участки велась не достаточно активно. В результате претензионно-исковой работы, связанной с взысканием задолженности по арендной плате за земельные участки в 2013 и 2014 годах в местные бюджеты Ленинградской области поступило только 34% от общей задолженности по арендной плате по договорам аренды земельных участков (недоимка).

Продажа прав на заключение договоров аренды земельных участков позволяет значительно пополнить доходы местных бюджетов; в данном направлении активно работают Всеволожский район, Выборгский район, город Сосновый Бор.

Доходы местных бюджетов Ленинградской области, от продажи прав на заключение договоров аренды земельных участков, составили:

* в 2013 году - 121,7 млн. руб.;
* в 2014 году - 162,4 млн. руб.

Как видно данные доходы увеличились, при уменьшении площадей передаваемых в аренду.

**Продажа земельных участков, га**

По договорам купли-продажи (без проведения конкурсов (аукционов) продано:

* в 2013 году - 5097 земельных участков, общей площадью 3348 га;
* в 2014 году - 5541 земельный участок, общей площадью 8365 га

По результатам конкурсов (аукционов) продано:

* в 2013 году - 884 земельных участка, общей площадью 173 га;
* в 2014 году - 885 земельных участков, общей площадью 568 га

Количество договоров, заключенных по результатам конкурсов, аукционов, осталось практически без изменений, но площадь проданных земельных участков в целом возросла.

**Доходы от продажи земельных участков, млн. руб.**



Отмечается рост доходов местных бюджетов Ленинградской области от продажи земельных участков по договорам купли-продажи (без проведения конкурсов, аукционов) при одновременном увеличении количества проданных участков и их площади.

Доходы местных бюджетов Ленинградской области от продажи земельных участков по договорам купли-продажи (без проведения конкурсов (аукционов) составили:

* в 2013 году - 444,3 млн. руб.;
* в 2014 году - 680,7 млн. руб.

Доходы местных бюджетов Ленинградской области от продажи земельных участков по результатам конкурсов (аукционов) составили:

* в 2013 году - 496 млн. тыс. руб.;
* в 2014 году - 657,4 млн. руб.

Продажа земельных участков по результатам аукционов является эффективным инструментом повышения доходов бюджетов.

Имели место случаи продажи земельных участков по результатам конкурсов (аукционов) по цене ниже кадастровой стоимости, т.е. необходима актуализация кадастровой стоимости земельных участков.

Упущенная выгода местных бюджетов Ленинградской области от продажи земельных участков составила в сумме 145,9 млн. руб., в том числе:

* в 2013 году - 41,6 млн. руб.;
* в 2014 году - 104,3 млн. руб.

Средняя стоимость 1 га по результатам конкурсов (аукционов) по продаже земельных участков на всей территории Ленинградской области составила:

* за 2013 год - 2 млн. 704 тыс. руб.;
* за 2014 год - 1 млн. 157 тыс. руб.

Средняя стоимость 1 га по договорам купли-продажи (без проведения конкурсов (аукционов) на всей территории Ленинградской области составила:

* за 2013 год - 133 тыс. руб.;
* за 2014 год - 82 тыс. руб.

Контрольно-счетная палата Ленинградской области отмечает, что бюджетный учет администрируемых доходов от арендной платы за земельные участки, продажи прав на заключение договоров аренды земельных участков и продажи земельных участков в муниципальных образования Ленинградской области в ряде случаев был организован в нарушение Федерального закона «О бухгалтерском учете» и Инструкций Минфина по ведению бюджетного учета №157н, 162н.

Важным вопросом при администрировании доходов является отсутствие единого программного обеспечения для ведения учета начисления и поступления доходов.

Не была учтена дебиторская задолженность по арендной плате.

При проведении проверок администраций муниципальных образований в ряде случаев были установлены следующие недостатки: отсутствие реестров (перечней) договоров, достоверной информации по доходам; нарушения требований Земельного кодекса РФ в части проведения аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков (аукционы проведены без технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, а также без данных о плате за подключение (технологическое присоединение); отсутствие административного регламента исполнения муниципальной функции по организации и проведению торгов в форме аукционов (конкурсов) и другие. В ряде случаев в нарушение законодательства и административного регламента администрация устанавливала начальную цену аукционов до составления отчетов независимых оценочных организаций.

Контрольно-счетной палатой Ленинградской области было предложено органам исполнительной власти Ленинградской области, Советам депутатов муниципальных образований, главам администраций и главам муниципальных образований Ленинградской области принять меры по получению имеющихся резервов доходов местных бюджетов муниципальных образований Ленинградской области, полученных от арендной платы за земельные участки, продажи прав на заключение договоров аренды земельных участков, продажи земельных участков; актуализировать государственную кадастровую оценку земель населенных пунктов Ленинградской области; организовать разработку и внедрение единого программного обеспечения, позволяющего осуществлять ведение учета договоров аренды и договоров продажи земельных участков.

Результаты экспертно-аналитического мероприятия, проведенного Контрольно-счетной палатой Ленинградской области, были рассмотрены на заседании Законодательного собрания Ленинградской области и Правительства Ленинградской области с участием всех глав муниципальных образований и администраций муниципальных образований Ленинградской области.

Основные предложения Контрольно-счетной палаты Ленинградской области реализованы, что привело к повышению доходов местных бюджетов и консолидированного бюджета Ленинградской области. Ряд предложений находится в стадии реализации.

Спасибо за внимание.