**ЗАКЮЧЕНИЕ № 27**

по результатам экспертно-аналитического мероприятия

«Оценка эффективности распоряжения муниципальным имуществом

в Хасанском муниципальном районе»

пгт. Славянка «27» июля 2022 г.

С 1 по 27 июля 2022 года Контрольно-счетным управлением Хасанского муниципального района в соответствии с п. 6 ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 07.02.2011 № 6-ФЗ в администрации Хасанского муниципального района проведено экспертно-аналитическое мероприятие «Оценка эффективности распоряжения муниципальным имуществом в Хасанском муниципальном районе».

В ходе мероприятия изучены следующие вопросы:

1. Полнота и достоверность сведений, содержащихся в Реестре муниципального имущества.

2. Соблюдение процедуры предоставления в собственность и в аренду муниципального имущества.

3. Организация работы по взысканию недоимки при сдаче в аренду муниципального имущества.

**Экспертизой установлено:**

1. Обязательность ведения реестров муниципального имущества установлена Приказом Минэкономразвития РФ от 30.08.2011 № 424 «Об утверждении порядка ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества» (далее – Порядок).

Согласно п. 2 Порядка, на органы местного самоуправления возложена обязанность ведения следующих реестров: недвижимого имущества (включая земельные участки); движимого имущества; муниципальных учреждений и предприятий.

Согласно п. 3 Порядка, реестры ведутся уполномоченными органами местного самоуправления.

Согласно п. 6 (абз. 5) Порядка, в отношении объектов казны муниципальных образований сведения об объектах учета и записи об изменении сведений о них вносятся в реестр на основании надлежащим образом заверенных копий документов, подтверждающих приобретение муниципальным образованием имущества, возникновение, изменение, прекращение права муниципальной собственности на имущество, изменений сведений об объектах учета. Копии указанных документов предоставляются в орган местного самоуправления, уполномоченный на ведение реестра (должностному лицу такого органа, ответственному за ведение реестра), в 2-недельный срок с момента возникновения, изменения или прекращения права муниципального образования на имущество (изменения сведений об объекте учета) должностными лицами органов местного самоуправления, ответственными за оформление соответствующих документов.

Во исполнение указанных требований администрацией Хасанского муниципального района (далее – Администрация) ведутся:

- реестр муниципального недвижимого имущества (1340 позиций, в том числе 906 квартир, 11 земельных участков);

- реестр земельных участков, находящихся в собственности публичного образования (32 позиции);

- реестр муниципального движимого имущества (354 позиции);

- реестр муниципальных учреждений и предприятий (31 позиция).

Кроме того, ведется перечень бесхозяйного имущества (3 позиции).

Указанные реестры размещены на официальном сайте Администрации в разделе «Открытые данные».

Должностные лица, ответственные за ведение реестров муниципальной собственности, правовым актом не назначены.

1. Согласно сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество (далее - ЕГРП), за публичным образованием зарегистрировано право собственности на:

- жилые помещения (квартиры / здания) – 126 / 1;

- нежилые помещения / здания – 23 / 49;

- сооружения – 17;

- земельные участки – 29.

Расположение объектов по населенным пунктам:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **поселение** | **жилые помещения/здания** | **нежилые помещения/здания** | **земельные участки** | **сооружения** |
| Славянское | 13 / 0 | 13 / 13 | 12 | 0 |
| Зарубинское | 15 / 1 | 0 / 16 | 4 | 0 |
| Краскинское | 11 / 0 | 0 / 7 | 1 | 0 |
| Барабашское | 77 / 0 | 8 / 5 | 4 | 8 |
| Посьетское | 1 / 0 | 1 / 3 | 1 | 0 |
| Безверховское | 2 / 0 | 1 / 3 | 6 | 5 |
| Приморское | 3 / 0 | 0 / 1 | 1 | 0 |
| Хасанское | 4 / 0 | 0 / 1 | 0 | 0 |

1. По ведомости имущества муниципальной казны числится (по состоянию на 01.01.2022):

- квартир – 824;

- земельных участков – 2.

**4.** Разночтения сведений, содержащихся в муниципальных реестрах, в ЕГРП и на бухгалтерском учете:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **квартиры** | | | **земельные участки** | | |
| Муниципальный  реестр | Бухучет | ЕГРП | Муниципальный  реестр | Бухучет | ЕГРП |
| 906 | 824 | 126 | 32 | 2 | 29 |

Разночтения в части жилых помещений между данными муниципального реестра и ЕГРП обусловлены передачей муниципальному образованию жилого фонда Барабашского гарнизона, который ставится на государственный учет при предоставлении (продаже) квартир физическим лицам.

Разночтения в части земельных участков обусловлены неактуальностью сведений, содержащихся в муниципальном реестре, в ЕГРП и регистрах бухгалтерского учета.

**5.** Из 29 земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования, 5 не используется, в программу приватизации не включались (индивидуальное жилищное строительство – 1, земли сельхозназначения – 4).

**6.** Результаты реализации (продажи) муниципального имущества:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Кол-во аукционов / лотов** | **Вырученные средства (руб.)** |
| 2019 | 3 / 5 | 0 |
| 2020 | 0 / 0 | 0 |
| 2021 | 1 / 7 | 5 516 470,00 |

7. Доходы от аренды муниципального имущества (тыс. рублей):

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2019 | | 2020 | | 2021 | |
|  | план | факт | план | факт | план | факт |
| Земельные участки | 74 164,00 | 74 919, 38 | 98 900,00 | 93 796, 77 | 74 238,00 | 72 081,25 |
| Иное имущество | 1 285,00 | 1 276, 10 | 2 200,00 | 2 310,45 | 1 900,00 | 2 188,44 |

**8.** Помимо имущества, находящегося в собственности муниципального образования, Администрация распоряжается земельными участками, собственность на которые не разграничена, из которых предоставлено в аренду: в 2016 году – 4; в 2017 – 5; 2018 – 6; 2019 – 57; 2020 – 18; 2021 – 42; 2022 – 10.

Реализовано право аренды указанных участков на аукционах (торгах) на сумму:

- 2019 – 8 586 644,68 рублей;

- 2020 – 578 892,14 рублей;

- 2021 – 1 611 951, 15 рублей;

- 2022 – 105 791,86 рублей.

В соответствии с п. 71 (абз. 2) Инструкции, утвержденной Приказом Минфина России от 01.12.2010 г. № 157н, земельные участки, используемые учреждениями на праве постоянного (бессрочного) пользования (в том числе расположенные под объектами недвижимости), учитываются на соответствующем счете аналитического учета счета 10300 "Непроизведенные активы" на основании документа (свидетельства), подтверждающего право пользования земельным участком, по их кадастровой стоимости (стоимости, указанной в документе на право пользования земельным участком, расположенном за пределами территории Российской Федерации).

То есть, земельные участки, по которым собственность не разграничена, вовлекаемые уполномоченными органами власти (органами местного самоуправления) в хозяйственный оборот, учитываются на соответствующем счете аналитического учета счета 103 00 "Непроизведенные активы" (Письмо Минфина России от 31.08.2015 г. № 02-07-10/49963).

В данном письме указано, что до принятия соответствующих федеральных стандартов бухгалтерского учета земельные участки, право собственности на которые не разграничено, могут учитываться на забалансовом счете 01 "Имущество, полученное в пользование" по их кадастровой стоимости.

Кроме того, земельные участки, по которым собственность не разграничена, учитываются по:

- их кадастровой стоимости;  
- при отсутствии кадастровой стоимости земельного участка - по стоимости, рассчитанной исходя из наименьшей кадастровой стоимости квадратного метра земельного участка, граничащего с объектом учета;  
- при невозможности определения такой стоимости, - в условной оценке, один квадратный метр -1 рубль.

Согласно с п. 2 Инструкции, утвержденной Приказом Минфина России № 162н от 06.12.2010, финансовые органы, главные распорядители бюджетных средств имеют право определять необходимую для отражения в бюджетном учете корреспонденцию счетов в части, не противоречащей указанной Инструкции.

Вопреки изложенным требованиям и предписаниям, бухгалтерский учет земельных участков, собственность на которые не разграничена, в Администрации не ведется, чему препятствует отсутствие сводного перечня (реестра) таких земельных участков, содержащего необходимые для бухгалтерского учета сведения.

В Управлении градостроительства и земельных отношений ведется учет земельных участков, собственность на которые не разграничены, на бумажном носителе, сведения в котором не позволяют вести их достоверный бухгалтерский учет: нет сведений об участках, право аренды на которые прекращено в связи с предоставлением в собственность, либо срок аренды истек.

**Отсутствие таких данных не позволяет вести полноценный учет поступлений арендных платежей, задолженности и достоверно определять доходную часть бюджета муниципального образования.**

Имеющийся в Администрации информационно-аналитический программный комплекс «Система управления госимуществом Saumi» на текущую дату фактически не задействован в связи с отсутствием специалиста.

**9.** Сведения о недоимке городских поселений перед бюджетом Хасанского муниципального района по аренде земельных участков (тыс. рублей):

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **2019** | | **2020** | | **2021** | |
| начало года | конец года | начало года | конец года | начало года | конец года |
| 4 174, 17 | 7 797,22 | 7 797,22 | 15 114, 11 | 15 114, 11 | 13 510, 85 |

**10.** За период с 2019 года по настоящее время Администрацией предъявлено в судебные органы 72 иска о взыскании недоимки по арендным платежам за пользование муниципальным имуществом, находящимся в собственности муниципального образования, и земельными участками, право собственности на которые не разграничено.

Удовлетворено требований на сумму 29 000 029,28 рублей; взыскано в бюджет 20 347 903,25 рублей (по состоянию на 18.07.2022).

**11.** Муниципальный земельный контроль проводится на нерегулярной основе, преимущественно, по жалобам граждан (в пределах до 10 актов в год). Более полноценному контролю препятствует отсутствие выделенного сотрудника для организации мероприятий по муниципальному земельному контролю.

Наличие такого сотрудника позволило бы более активно выявлять собственников (арендаторов) земельных участков, не используемых по целевому назначению или используемых не по целевому назначению, для их возврата в муниципальную собственность (ст.ст. 284, 285 ГК РФ) и повторное вовлечение в активный гражданский оборот в целях развития территории и пополнения бюджета.

**12.** В соответствии с нормативным правовым актом Хасанского муниципального района от 01.11.2011 № 118-НПА «О порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности Хасанского муниципального района», передача имущества в безвозмездное пользование без проведения торгов производится на основании решения Думы Хасанского муниципального района о согласовании такой передачи (п. 4.1.3); муниципальное имущество может быть передано в безвозмездное пользование исключительно на цели, связанные с решением социально значимых задач (п. 4.1.4).

Вопреки указанным требованиям, кабинет № 217 в здании Администрации представлен сторонней организации без согласования с Думой Хасанского муниципального района.

Иных фактов предоставления муниципального имущества с нарушением действующего порядка не установлено.

**13.** **Выводы, рекомендации, требования.**

Порядок учета муниципального имущества не в полной мере отвечает действующему законодательству.

**13.1.** Для устранения выявленных нарушений **необходимо**:

- назначить правовым актом должностное лицо (лиц), ответственных за ведение муниципальных реестров (до 01.09.2022, п. 1 Заключения);

- провести инвентаризацию недвижимого муниципального имущества, актуализировать сведения муниципальных реестров и сведений, содержащихся в ЕГРП, привести бухгалтерский учет в соответствие требованиям бюджетного законодательства (до 31.12.2022, п.п. 2-4, 8 Заключения);

- привести предоставление кабинета № 217 в здании Администрации Хасанского муниципального района в соответствие требованиям нормативного правового акта от 01.11.2011 № 118-НПА (вынести вопрос на ближайшее заседание Думы Хасанского МР, п. 12 Заключения).

**13.2.** С учетом предстоящего преобразования Хасанского муниципального района в муниципальный округ **рекомендовать:**

**-** предусмотреть в штате администрации муниципального округа выделенных должностей:

специалиста (-ов) по работе с информационно-аналитическим программным комплексом «Система управления госимуществом Saumi» (п. 8 Заключения);

специалиста (-ов) по муниципальному земельному контролю (п. 11 Заключения);

- провести анализ неиспользуемого муниципального имущества (земельных участков) и предусмотреть его реализацию для пополнения казны (п. 5 Заключения).

Кроме того, при переходе в муниципальный округ необходимо предпринять действенные меры по сокращению недоимки арендных платежей, сформировавшейся перед городскими /сельскими поселениями Хасанского муниципального района (п.п. 9, 10 Заключения).

О принятых мерах прошу письменно информировать КСУ Хасанского МР в указанные сроки.

Председатель КСУ Хасанского МР А.В. Дейнеко