**Информация по результатам проверки ОМС УМИ по теме «эффективное использование земельных участков городского округа, администрирование доходов по земле (аренда, продажа). Муниципальный земельный контроль за период 2015, 2016г».**

На заседании постоянной депутатской комиссии по муниципальной собственности в апреле был рассмотрен отчет ревизионной комиссии городского округа Красноуфимск по результатам проверки по теме: «эффективное использование земельных участков городского округа, администрирование доходов по земле(аренда, продажа). Муниципальный земельный контроль за период 2015, 2016г».

По результатам контрольного мероприятия установлено следующее:

1.Описание границ городского округа Красноуфимск и схематическая карта границ установлены Законом Свердловской области от 20.07.2015 № 95-ОЗ «О границах муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области». По данным Управления Росреестра по Свердловской области площадь городского округа Красноуфимск приводится без уточнения в размере 4805га. По данным генерального плана, утверждённого решением Думы городского округа Красноуфимск от 31.03.08 №59/1 (с изменениями) земли городского округа составляют общую площадь 12778 га.

Несоответствие данных является основанием для проведения дальнейшей работы по уточнению границ и площади земель городского округа.

2. В соответствии со ст.11 Земельного кодекса РФ к полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относится разработка и реализация местных программ использования и охраны земель. ОМС УМИ проводится работа на основании обращений граждан по выполнению различных муниципальных услуг в области земельных правоотношений. Плановые показатели по вовлечению в оборот земельных участков не утверждены. Так же отчётность о проделанной работе не содержит показатель количества отказов заявителям и причины отказов, хотя косвенно плановый показатель проведения муниципального земельного контроля в размере 81% в 2015 году указывает на одну их причин отказов - отсутствие заявителей (вызванных лиц) на месте.

В нарушение ст.11 Земельного кодекса РФ ОМС УМИ не реализует полномочия органов местного самоуправления по разработке и реализации местных программ использования и охраны земель.

3. В 2015-2016 годах работа по вовлечению в хозяйственный оборот бесхозяйных земель в соответствии с п.3 ст.225 ГК РФ и выморочных земель в соответствии с п.2 ст.1151 ГК РФ не проводилась.

4. В 2015-2016 годах количество предоставленных в собственность земельных участков СНТ ежегодно составляет 0,5% к общему количеству участков в садах. На 2017 год предполагаемый объём работы не превышает предыдущие годы.

Инвентаризация заброшенных участков в СНТ не проводилась, поэтому рассчитать размер дополнительных поступлений в бюджет нет возможности.

5. При анализе предоставленных землеотводов для строительства гаражей установлено: на основании правоустанавливающих документов с 1971 года для строительства гаражей гражданам, гаражно-строительным кооперативам отведены земельные участки общей площадью 280641 кв.м. С 2004 года проводилось уточнение площади занимаемых ГСК земельных участков, уточнена площадь в размере 158841 кв.м., составлялись межевые дела, но не всегда межеванная площадь закреплялась нормативно-правовым актом.

На территории городского округа до закрытия (ликвидации юридического лица в связи с непредставлением отчётности) действовало 60 ГСК, на 01.01.2017 действует 55 ГСК, в том числе и вновь образованных из прежних с меньшим количеством членов, из них члены двух ГСК в 2015, 2016г.г. оформили право долевой собственности граждан на земельные участки, один ГСК расторг договор аренды. Заключение договоров аренды на земельные участки под гаражными боксами практикуется с 2005года. На 01.01.17 размер арендуемой площади составил 156785 кв.м.

Поскольку инвентаризацией заброшенных участков не были охвачены все ГСК, полный учёт отведённых и используемых площадей отсутствует, рассчитать точный размер дополнительных поступлений в бюджет от арендной платы нет возможности.

Базовая ставка арендной платы составляет 0,1% от кадастровой стоимости арендуемых под гаражи и гаражные боксы земельных участков. Годовой размер начислений по арендной плате составляет 445,5 тыс. рублей. Ставка земельного налога по данным земельным участкам равна 1,5% от кадастровой стоимости, что в 15 раз больше ставки арендной платы. Регистрация права собственности на гаражи и гаражные боксы и земельные участки под ними позволила бы в 15 раз увеличить доходы бюджета (при условии отсутствия льгот у плательщиков), которые ориентировочно могут составить 6 681,4 тыс. рублей. Кроме того, администратором земельного налога, поступающего в бюджет городского округа, является МРИ ФНС России №2 по Свердловской области, что позволит освободить ОМС УМИ от работы с задолженностью по арендной плате за земельные участки под гаражными боксами, которая на момент проверки составила 43% от годовых начислений.

6. За 2016 год просроченная дебиторская задолженность по арендной плате за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов, а также от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков, увеличилась на 3018,6 тыс. руб. и составила на конец года 20059,2 тыс. руб. (годовой объем начисленной арендной платы – 10566,0 тыс. руб.). Кроме того, на 01.01.2017 существует просроченная дебиторская задолженность по арендной плате, а также от продажи права на заключение договоров аренды за земли, находящиеся в собственности городских округов составила 7985,3 тыс. руб., что свидетельствует о недостаточной претензионно-исковой работе, являющейся бюджетным полномочием администратора доходов.

7. Недостатки, выявленные предыдущей проверкой (акт ревизионной комиссии от 25.04.2016) в части администрирования доходов от управления и распоряжения земельными участками, устранены.

**Выводы**

1.Отсутствие программы по вовлечению в оборот земельных участков с установленными показателями деятельности препятствует проведению оценки эффективности использования земельных участков городского округа.

Так же отсутствие программы по вовлечению в хозяйственный оборот земельных ресурсов влечёт:

к длительности оказания услуг в системе приобретения прав на земельные участки и наличию очередей;

к неполному и (или) некорректному налогообложению;

к невозможности обеспечения гарантий прав на недвижимое имущество;

к ограничению для улучшения инвестиционной привлекательности.

Отсутствие в государственном кадастре недвижимости границ земельных участков и незавершенность инвентаризации объектов собственности создают серьезные препятствия при управлении земельными ресурсами и приводят к низким темпам вовлечения земель в хозяйственный оборот.

По результатам проверки направлено информационное письмо в адрес Главы городского округа, и в адрес ОМС УМИ с предложениями по улучшению работы по данному вопросу.

Акт проверки в администрации ГО рассмотрен на комиссии по устойчивости и эффективному функционированию муниципального сектора экономики. Протокол от 30.03.2017г. Принято решение информацию по выполнению протокольных поручений по данной проверке заслушать в январе 2018г.

На заседании депутатской комиссии информация принято решение вернутся к рассмотрению данного вопроса через два месяца, в целях контроля по устранению нарушений и следовательно повышения доходов бюджета.