**Информация**

**о результатах выездной проверки организации работы отдела по неналоговым платежам управления имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования**

**Темрюкский район по учету доходов от сдачи в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной и государственной собственности (до разграничения государственной собственности на землю): соблюдение порядка расчета арендной платы, выполнение арендаторами условий договоров аренды**

**за 2016 год и 1 полугодие 2017 года (выборочно)**

В соответствии с пунктом 8 плана работы отдела внутреннего финансового контроля администрации муниципального образования Темрюкский район на 2017 год и на основании приказа начальника отдела внутреннего финансового контроля администрации муниципального образования Темрюкский район от 18 августа 2017 года № 03-29/17-02 «О проведении выездной проверки отдела по неналоговым платежам управления имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Темрюкский район» проведена выездная проверка организации работы отдела по неналоговым платежам управления имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Темрюкский район по учету доходов от сдачи в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной и государственной собственности (до разграничения государственной собственности на землю): соблюдение порядка расчета арендной платы, выполнение арендаторами условий договоров аренды за 2016 год и 1 полугодие 2017 года (выборочно).

Проверяемый период: с 01.01.2016 по 30.06.2017.

В результате проверки установлено следующее:

неверный расчет величины арендной платы в лицевых счетах МГИАС «ЕСУОНД» по следующим договорам: № 3000007334, № 3000007349, № 3000007360, № 3000007374, № 3000007379;

отсутствие кадастровых паспортов земельных участков в пакетах документов по договорам: № 3000007122 и № 3000007123, в связи с чем проверить правильность исчисления в 2016 году величины арендной платы по данным договорам не представляется возможным;

отсутствие, в представленных к проверке документах, подтверждения информации о рыночной стоимости земельного участка по договору № 3000007321, в связи с чем не представляется возможным проверить правильность расчета размера арендной платы за земельный участок на 2016 и 2017 год;

применение неверной кадастровой стоимости объекта при расчете годового размера арендной платы на 2016 год за земельный участок по договору № 3000007142;

неправомерное применение коэффициента инфляции в размере 4 % (2017 год к 2016 году в соответствии с частью 1 статьи 1 Федерального закона № 415-ФЗ) к величине арендной платы, рассчитанной на основании кадастровой стоимости, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости 31.01.2017;

недоначисление арендной платы в 2017 году в сумме 8,71руб. по договору № 3000007142 в силу применения неверной кадастровой стоимости объекта при расчете годового размера арендной платы за земельный участок;

начисление арендной платы в 2017 году в лицевых счетах в МГИАС «ЕСУОНД» по договорам: № 3000007126, № 3000007418, № 3000007446, № 3000007464, № 3000007453 на основании кадастровой стоимости, действовавшей в 2016 году с применением коэффициента инфляции 2017 года к 2016 году в размере 4%, в то время как кадастровая стоимость земельных участков, переданных в аренду по вышеуказанным договорам на основании данных Росреестра была изменена в 2017 года;

неправомерное применение коэффициента инфляции в размере 4 % (2017 год к 2016 году в соответствии с частью 1 статьи 1 Федерального закона № 415-ФЗ) к величине арендной платы рассчитанной на основании кадастровой стоимости, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости в 2017 году по договорам: № 3000008044, № 3000008049, № 3000008068, № 3000008071, № 3000008074, № 3000008077, № 3000008080, № 3000008113, № 3000008114, № 3000008124;

неверное указание в лицевых счетах МГИАС «ЕСУОНД» даты начала периода (дата начала действия договора) по договорам: № 3000008114, № 3000008124, № 3000008166, № 3000008041;

необходимость перерасчета размера арендной платы в 2017 году по договору № 3000008041 заключенного с МУП МО ТР «Универсал» в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка с 498 491 318,08 руб. до 155 832 254,10 руб. (дата внесения новой стоимости 07.03.2017);

неверное определение даты начала периода начисления арендной платы по договорам, заключенным по результатам торгов в форме открытого аукциона: № 3000008033, № 3000008035, № 3000008051, № 3000008059, в результате чего размер излишне начисленной арендной платы составил 89 775,36 руб., и по договору № 3000008043, в результате чего размер недоначисленной арендной платы составил 63,01 руб.;

отсутствие заключенных дополнительных соглашений об изменении размера арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка, в то время как разделом 9 «Изменение условий договора» предусмотрено, что изменение и дополнение условий договора аренды оформляются в форме дополнительного соглашения;

недостаточное взаимодействие между отделом по неналоговым платежам, осуществляющим учет начисленных обязательных платежей по арендной плате и надлежащим истцом - администрацией городского поселения Темрюкского района в части взыскания задолженности по арендной плате за земельные участки по договорам: № 3000004030, № 3000006286;

отсутствие совместной, с администрацией городского поселения Темрюкского района, претензионной работы по взысканию задолженности с арендатора ООО «Гефест» по договору аренды № 3000006849 от 18.06.2015 года, кадастровый номер земельного участка 23:30:1111007:8;

не направление повторных судебных исков на взыскание вновь возникшей задолженности в суды, когда арендаторы продолжают нарушать условия договоров, в части своевременной оплаты обязательных платежей после вынесенных судебных решений о взыскании задолженности по арендной плате, по причине недостаточного взаимодействия отдела по неналоговым платежам с администрацией городского поселения Темрюкского района;

отсутствие реализации права, предусмотренного условиями договоров аренды, принимать решение о досрочном расторжении договора аренды без возмещения арендатору понесенных затрат на освоение участка и упущенной выгоды при несвоевременном внесении арендной платы в полном объеме.

По результатам проверки составлен акт от 26 сентября 2017 года № 17. Принято решение от 09.10.2017 № 03-34/17-02 о направлении представления об исправлении выявленных нарушений.

О результатах проверки доложено заместителям главы муниципального образования Темрюкский район Н.А. Оголь и А.С. Харчеву.

Начальник отдела Т.Н. Щербак