**Заключение**

**По результатам экспертно-аналитического мероприятия «Анализ нормативных правовых актов, регулирующих использование неразграниченных земель, принятых на уровне местного самоуправления и анализ поступлений доходов в бюджет района, от использования неразграниченных земель за 2023 год».**

c. Тросна 25 декабря 2023 года

**Основание для проведения проверки:**

Проверка проведена **п**о заявке депутатов Троснянского районного Совета народных, на основанииположения о Контрольно-ревизионной комиссии Троснянского района, утвержденного решением Троснянского районного Совета народных депутатов от 28.03.2021 года № 8 , согласно п.1.9.5 Плана работы контрольно-ревизионной комиссии на 2023год .

**Цель проверки:** Анализ нормативных правовых актов, регулирующих использование неразграниченных земель, принятых на уровне местного самоуправления и анализ поступлений доходов в бюджет района, от использования неразграниченных земель.

**Объект проверки:** Отдел по управлению муниципальным имуществом администрации Троснянского района.

**Проверяемый период:** 2021-2023 г

**Сроки проведения проверки:** с 25 декабря по 29 декабря 2023 года.

**Сроки проведения проверки:** с 22 января по 31 января 2024 года.

***1. Анализ нормативно - правовых актов, регулирующих использование неразграниченных земель.***

В Земельном кодексе РФ описаны виды собственности на землю: собственность на землю гражданских и юридических лиц, собственность Российской Федерации (федеральная собственность), собственность субъектов РФ, муниципальная собственность.

Определены основы, принцип и порядок государственного управления земельными ресурсами, как-то:

- платность землепользования (земельный налог, арендная плата);

-оценка земли (рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29.27.1998 г. № 135-ФЗ», для целей налогооблажения устанавливается кадастровая стоимость земельного участка

- государственный мониторинг земель, землеустройство и государственный земельный кадастр;

- земельный контроль - государственный, муниципальный и производственный.

Законодательно регулируются такие важнейшие задачи земельной политики, как зонирование, государственный учет, землеустройство, оценка и инвентаризация.

Право муниципальной собственности на землю установлено в 1990 году.

Муниципальная собственность на землю - это собственность муниципальных образований. Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» предусматривает, что финансово-экономическую основу местного самоуправления составляет муниципальная собственность, в состав которой входят муниципальные земли.

Объектами права муниципальной собственности на землю являются земельные участки в границах муниципальных образований, отнесенных к муниципальной собственности на основании законодательных актов. Т. е. в муниципальной собственности находятся все земли в пределах черты города (поселения), за исключением земель, находящихся в государственной собственности и переданных в частную собственность, также земельные участки за чертой города, переданные в муниципальную собственность органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

В собственность муниципальных образований для обеспечения их развития могут дополнительно безвозмездно передаваться земли, находящиеся в государственной собственности.

Субъектами права муниципальной собственности на землю являются городские, районные, поселковые и другие муниципальные образования, в лице органов местного самоуправления, наделенные в соответствии с уставом муниципального образования собственной компетенцией в решении вопросов владения, пользования и распоряжения землями, находящимися в муниципальной собственности.

**Представительный орган местного самоуправления устанавливает порядок управления и распоряжения землями, находящимися в муниципальной собственности, в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации.**

Решением Троснянского районного Совета народных депутатов № 342 от 30 января 2015 года был принят «Порядок определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Троснянского района Орловской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Троснянского района Орловской области», Решением РСНД № 395 от 10 декабря 2015 года были внесены изменения в решением № 342 от 30.01.2015 года, Решением РСНД № 439 от 23 мая 2016 года был утверждён порядок определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков в отношении земельных участков , находящихся в муниципальной собственности Троснянского района Орловской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Троснянского района Орловской области, решением № 213 от 26.12.2019 года были внесены изменения в решение № 342 от 30.01.2015 года (в редакции решения № 395 от 10 декабря 2015 года) и утверждены коэффициенты категорий арендаторов земельных участков на территории Троснянского района Орловской области, а также ставки арендной платы за земельные участки на территории Троснянского района , Орловской области.

Согласно абзацу 3 пункта 11 части 3 «Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Орловской области», утверждённого Постановлением Орловской области № 443 от 30 декабря 2014 года « Об утверждении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Орловской области , а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и представленные в аренду без торгов, на территории Орловской области (с изменениями на 03.09.2020 года) при расчёте годовой арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена применяются коэффициенты категорий арендаторов, утверждаемые уполномоченными органами местного самоуправления. **Решением РСНД № 395 от 10.12.2019 года они были значительно изменены.**

Все изменения, внесенные в решение № 395 от 10 декабря 2015 года решением № 213 от 26.12.2019 года идентичны коэффициентам категорий арендаторов земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена , на территории города Орла, что не совсем логично. Так как, например арендная плата по п.11 сократилась в 512820,7 раз по п.24 в 3418,8 раза в сравнении с решением № 395. **В целом все коэффициенты были значительно уменьшены см.таблицу.**

[Коэффициенты](consultantplus://offline/ref=CBA8B4E7258122F2CE58D505446A50CE8089B6ADDEB81FE02D04495F09DC22FB021F59A777A0B89926D092e4a6P) категорий арендаторов земельных участков

на территории Троснянского района Орловской области

таблица 1

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Категории арендаторов земельных участков | [Коэффициенты](consultantplus://offline/ref=CBA8B4E7258122F2CE58D505446A50CE8089B6ADDEB81FE02D04495F09DC22FB021F59A777A0B89926D092e4a6P) категорий арендаторов | | | | |
| решение  №345 от 30.01.2015 | решение  №395 от 10.12.2015 | | решение  №213 от 26.12.2019 | проект решения  2023г |
| 1 | Граждане, индивидуальные предприниматели  и юридические лица, использующие земельные участки для размещения аптек, осуществляющих отпуск лекарственных средств населению на льготных условиях, предусмотренных законодательством | 0,0255 | 0,0075 | | 0,0075 | 0,01 |
| 2 | Общественные организации инвалидов, в том числе инвалидов боевых действий, а также находящиеся  в их собственности предприятия, хозяйственные общества, уставный капитал которых полностью состоит из вклада указанных организаций, занимающихся производственной деятельностью,  с численностью работающих в них инвалидов  более 50 % | 0,0058 | | 0,0015 | 0,0015 | 0,0035 |
| 3 | Предприятия общественного питания, обслуживающие малоимущих граждан по талонам, выдаваемым органами социальной защиты | 0,0217 | | 0,0015 | 0,0015 | 0,0035 |
| 4 | Предприятия по реабилитации инвалидов детства | 0,0058 | | 0,0006 | 0,0006 | 0,0026 |
| 5 | Индивидуальные предприниматели и юридические лица, оказывающие услуги населению: по содержанию жилого фонда, его эксплуатации и ремонту;  по водоснабжению, водоотведению и водсервису;  по теплоснабжению | 0,0058 | | 0,0006 | 0,0006 | 0,0042 |
| 6 | Индивидуальные предприниматели и юридические лица, оказывающие полный перечень услуг  в соответствии с Федеральным законом от 12 января 1996 года № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле»  и производящие захоронения невостребованных тел умерших | 0,0292 | | 0,0015 | 0,0015 | 0,0025 |
| 7 | Юридические лица – предприятия общественного транспорта, банно-прачечного хозяйства, работающие  по тарифам, утвержденным соответствующим органом местного самоуправления, за исключением маршрутных такси | 0,0109 | | 0,0015 | 0,0015 | 0,0025 |
| 8 | Граждане, индивидуальные предприниматели  и юридические лица, имеющие налоговые льготы, установленные статьей 395 Налогового кодекса Российской Федерации | 0,0054 | | 0,0015 | 0,0015 | 0,0016 |
| 9 | Организации, финансируемые за счет профсоюзов  или находящиеся в собственности профсоюзов | 0,0128 | | 0,0015 | 0,0015 | 0,0025 |
| 10 | Индивидуальные предприниматели и юридические лица, осуществляющие воздушные перевозки | 0,0006 | | 0,000015 | 0,000015 | 0,0017 |
| 11 | Индивидуальные предприниматели и юридические лица, оказывающие услуги по охране и эксплуатации земельных участков, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами | 76,9231 | | 0,00015 | 0,00015 | 0,001 |
| 12 | Граждане, индивидуальные предприниматели  и юридические лица, занимающиеся садоводством | 0,0059 | | 0,0021 | 0,007 | 0,012 |
| 13 | Граждане, индивидуальные предприниматели  и юридические лица, занимающие земельные участки гаражами в гаражных кооперативах | 0,0085 | | 0,00055 | 0,00055 | 0,001 |
| 14 | Граждане, индивидуальные предприниматели  и юридические лица, занимающие земельные участки для эксплуатации индивидуальных гаражей вне гаражных кооперативов | 0,0213 | | 0,018 | 0,15 | 0,2 |
| 15 | Граждане, индивидуальные предприниматели  и юридические лица, занимающие земельные участки  для парковки автомашин (за исключением платных автостоянок) | 0,0213 | | 0,02 | 0,02 | 0,04 |
| 16 | Граждане, индивидуальные предприниматели  и юридические лица, занимающие земельные участки  для платных автостоянок | 0,0217 | | 0,018 | 0,018 | 0,03 |
| 17 | Граждане, индивидуальные предприниматели  и юридические лица, занимающие земельные участки: |  | |  |  |  |
| 1) стационарными объектами торговли, оптовыми  и оптово-розничными складами (за исключением магазинов, рынков) | 0,0434 | | 0,033 | 0,033 | 0,065 |
| 2) стационарными магазинами | 0,0326 | | 0,0225 | 0,05 | 0,065 |
| 3) стационарными рынками | 0,0434 | | 0,0375 | 0,046 | 0,09 |
| 4) стационарными объектами общественного питания | 0,0391 | | 0,0375 | 0,0375 | 0,09 |
| 5) стационарными объектами детского общественного питания | 0,0217 | | 0,015 | 0,015 | 0,025 |
| 6) объектами бытового обслуживания | 0,0326 | | 0,03 | 0,03 | 0,05 |
| 7) временными сооружениями (объектами) торговли  (за исключением рынков), общественного питания | 0,4344 | | 0,123 | 0,125 | 0,14 |
| 8) нестационарными рынками | 0,1629 | | 0,15 | 0,15 | 0,16 |
| 9) автозаправочными и газонаполнительными станциями | 0,3258 | | 0,225 | 0,225 | 0,24 |
| 10) предприятиями автосервиса | 0,1129 | | 0,105 | 0,105 | 0,11 |
| 18 | Граждане, индивидуальные предприниматели  и юридические лица, занимающие земельные участки промышленными объектами, объектами коммунального хозяйства, объектами материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, объектами транспорта (за исключением перечисленных в других пунктах настоящего приложения) | 0,0105 | | 0,0075 | 0,0075 | 0,0081 |
| 19 | Юридические лица, оказывающие услуги  по финансированию, кредитованию | 0,7653 | | 0,45 | 0,45 | 0,5 |
| 20 | Граждане, индивидуальные предприниматели  и юридические лица, занимающие земельные участки административно-управленческими, общественными объектами | 0,0383 | | 0,018 | 0,018 | 0,025 |
| 21 | Граждане, индивидуальные предприниматели  и юридические лица, занимающие земельные участки зданиями (строениями) на землях рекреационного назначения | 0,0235 | | 0,015 | 0,015 | 0,015 |
| 22 | Граждане, индивидуальные предприниматели  и юридические лица, занимающие земельные участки объектами образования, здравоохранения, социальной инфраструктуры, физической культуры и спорта, культуры и искусства | 0,0179 | | 0,015 | 0,015 | 0,02 |
| 23 | Граждане, индивидуальные предприниматели  и юридические лица, занимающие земельные участки домами индивидуальной жилой застройки (в том числе строительство) | 0,0130 | | 0,003 | 0,01 | 0,014 |
| 24 | Граждане, индивидуальные предприниматели  и юридические лица, имеющие временные сооружения  на землях общего пользования (в том числе в скверах, на пляжах и других объектах) | 1538,46 | | 0,45 | 0,45 | 0,47 |
| 25 | Граждане, индивидуальные предприниматели  и юридические лица, использующие земельные участки для ведения подсобных хозяйств, индивидуального огородничества, сенокошения, животноводства, коллективного огородничества, растениеводства | 0,0418 | | 0,003 | 0,005 | 0,014 |
| 26 | Граждане, индивидуальные предприниматели  и юридические лица, занимающие земельные участки для установки временных сооружений, временного складирования товаров (материалов) | 0,2172 | | 0,0225 | 0,0225 | 0,023 |
| 27 | Граждане, индивидуальные предприниматели  и юридические лица, занимающие земельные участки объектами мобилизационного назначения, мобилизационными мощностями, законсервированными и не используемыми в текущем производстве, испытательными полигонами и складами для хранения всех видов мобилизационных запасов (резервов) | 0,0081 | | 0,00015 | 0,00015 | 0,0002 |
| 28 | Образовательные организации, организации здравоохранения и социального обслуживания, физической культуры и спорта, культуры и искусства, финн  ансируемые полностью или частично из средств муниципальных и областного бюджетов | 0,0026 | | 0,00015 | 0,00015 | 0,0002 |
| 29 | Граждане, индивидуальные предприниматели  и юридические лица, осуществляющие строительство объектов образования, здравоохранения  и социальной инфраструктуры, физической культуры  и спорта, коммунальных объектов для государственных и муниципальных нужд, занимающие земельные участки под этими объектами | 0,0026 | | 0,00015 | 0,00015 | 0,0002 |
| 30 | Общественные организации ветеранов боевых действий | 0,0038 | | 0,003 | 0,003 | 0,0035 |
| 31 | Граждане, индивидуальные предприниматели  и юридические лица, занимающие земельные участки для озеленения и благоустройства | 23,0769 | | 6 | 6 | 6,2 |
| 32 | Граждане, индивидуальные предприниматели  и юридические лица, занимающие земельные участки для размещения оборудования и опор средств связи | 2,4285 | | - | 1,21 | 1,21 |
| 33 | Иные категории арендаторов (в том числе занимающие земельные участки со смешанным назначением) | 0,0109 | | 0,0375 | 0,011 | 0,03 |

**Проектом решения предлагается увеличение Ка (коэффициент арендатора) по всем пунктам, но не смотря на увеличение, данный коэффициент будет всё равно ниже коэффициентов 2015 года, что наглядно видно в таблице, будет соблюдён принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев, предусмотренный Постановлением Правительства Российской Федерации № 582 от 16.07.2009 года.**

***2. Анализ поступлений неналоговых доходов ( арендной платы) в районный бюджет***

Решением Троснянского районного Совета народных депутатов от 21.12.2022 года №73 «О прогнозе социально-экономического развития и бюджете Троснянского района на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов» отдел по управлению муниципальным имуществом наделен полномочиями главного администратора доходов бюджета и главного распорядителя бюджетных средств Троснянского района Орловской области.

Администраторы доходов бюджета, в соответствии с законодательством РФ, осуществляют контроль за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью уплаты, начисляют, учитывают, взыскивают и принимают решения о возврате (зачете) излишне уплаченных (взысканных) платежей, пеней и штрафов по ним, являющихся доходами бюджетов бюджетной системы РФ (ст. 6 БК РФ). Полный перечень полномочий администраторов доходов бюджета определен п. 2 ст. 160.1 БК РФ.

Учет операций по администрированию доходов бюджета осуществляется администраторами доходов бюджета в соответствии с положениями Инструкций N 162н <1>, 157н <2>.

Согласно реестру договоров аренды земельных участков на 1 января 2023 года являются действующими 236 договоров аренды: с юридическими лицами 129 договора на сумму 7291281,31 рублей и с физическими лицами 107договоров на сумму 505305,91 рублей. Задолженность по арендной плате по юридическим лицам на 1 января 2023 года составляла 2623010,04 рублей . На 1 января 2024 года задолженность составила 2075215,12 рублей. То есть сумма задолженности сократилась на 547794,92 рублей. Поступление арендной платы от юридических лиц за 2023 года составила 8520576,09 рублей

Сравнительный анализ сбора арендной платы за 2021-2023 годы

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Сельские поселения, на территории которых находятся арендованные участки | кол-во  юр.  лиц и физ.  лиц | кол-во договоров | оплата аренды за 2021год | оплата аренды за 2022год | | начислено за 2023 год | оплата аренды за 2023 года | задолженность на 1.01.2024год |
| **Юридические лица** | | | | | | | | |
| Троснянское | 17 | 33 | 2569283,23 | 2171045,07 | | 2188591,68 | 2200862,88 | 102816,31 |
| Пенновское | 7 | 7 | 688577,18 | 1017597,69 | | 901400,36 | 891425,02 | 193533,08 |
| Никольское | 6 | 12 | 1222760,99 | 1315889,56 | | 1401013,12 | 920491,14 | 912911,12 |
| Муравльское | 6 | 11 | 768016,02 | 236000,26 | | 236152,27 | 241336,61 | 52988,66 |
| М-Слободское | 7 | 14 | 457807,67 | 493049,85 | | 442602,83 | 468279,32 | 86726,91 |
| Ломовецкое | 7 | 16 | 702337,32 | 480523,20 | | 536691,73 | 779695,95 | 24294,16 |
| Жерновецкое | 7 | 20 | 1550385,24 | 728174,39 | | 1231585,25 | 2180013,74 | 511883,13 |
| Воронецкое | 5 | 16 | 1458835,48 | 1081533,42 | | 904223,51 | 838471,93 | 190061,75 |
| **ИТОГО** | **62** | **129** | **9418003,13** | **7523813,44** | | **7842260,75** | **8520576,09** | **2075215,12** |
| **Физические лица** | | | | | | | | |
| Троснянское | 56 | 58 | 340312,42 | | 412419,53 | 391147,17 | 315913,54 | 148255,48 |
| Пенновское | 9 | 10 | 22294,92 | | 48654,82 | 27499,32 | 19115,8 | 8903,82 |
| Никольское | 1 | 1 | 4000 | | 3439,02 | 3439,02 | 3439,02 | -776,74 |
| Муравльское | 6 | 7 | 29160,67 | | 11110,05 | 17087,44 | 17189,21 | -3975,11 |
| М-Слободское | 5 | 9 | 19471,18 | | 30491,73 | 43266,82 | 68405,8 | -17234,34 |
| Ломовецкое | 4 | 6 | 21229,92 | | 36158,85 | 7760,25 | 23085,9 | -4985,15 |
| Жерновецкое | 6 | 7 | 0 | | 3227,42 | 4443,98 | 8664,0 | -3433,54 |
| Воронецкое | 7 | 9 | 4416,6 | | 1346,67 | 10781,26 | 12498,84 | 1743,9 |
| **ИТОГО** | **94** | **107** | **440885,71** | | **546848,09** | **505425,26** | **468312,11** | **128498,32** |
| **В С Е Г О** | **156** | **236** | **9858888,84** | | **8070661,53** | **8347686,01** | **8988888,2** | **2203713,44** |

Задолженность по арендной плате от физических лиц на 1 января 2023 года составляла 91380,52 рублей. Начислено арендной платы от физических лиц за 2023 год 505425,26 рублей, в доход бюджета зачислено 468312,11 рублей, задолженность на 1 января 2024 года составила 128498,32 рублей. Задолженность по арендной плате от физических лиц выросла на 37117,8 рублей. **Согласно представленным данным, дебиторская задолженность по арендной плате сложилась в основном за счёт задолженности следующих арендаторов.**

**-КФХ Тороян А.М. – 3 договора на сумму 584193,22 рублей;**

**-ООО «Орёлагропродукт» - 1 договор на сумму 120798,21 рублей;**

**-ООО Мираторг-Орёл» - 2 договора на сумму 216498 рублей(есть переплата по др.договорам);**

**-КФХ Литвинов Ю.Н. ООО «Фалькон» 2 договора на сумму 143973,01 рублей;**

**-КФХ Романов И.Н – 2 договора на сумму 706138,94 рублей;**

**-КФХ Адуев А.З . - 3 договора на сумму 184978,54 рублей;**

**-ИП Романов Р.Н. - 1 договор на сумму 85974,04 рублей.**

Администрации Троснянского района необходимо направить дела арендаторов, имеющих просроченные задолженности по арендной плате в суд. Договоры, сроки действия которых закончились, и арендаторы имеют задолженность **не продлевать, а предлагать участки ответственным арендаторам.**

Истёк срок исковой давности по договорам :

-Стурзе А.Г договор заключён 13 марта 2017 года задолженность 91784,29 рублей;

-Романов Р.Н. договор заключён 2 сентября 2014 года задолженность 85974,04 рублей ;

-Куку В.А. договор заключён 13 марта 2017 года задолженность 40323,32 рублей

Сумма : 218081,65 рублей

Общий срок исковой давности составляет три года. Течение указанного срока начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права. Отдел по управлению муниципальным имуществом Троснянского района, одной из основных задач и функций которого является контроль за поступлением арендной платы по договорам аренды земельных участков, должен был узнать о нарушении права со дня возникновения у арендатора обязанности по внесению платежей за землю и неисполнения им такой обязанности.

В силу пункта 2 статьи 199 Гражданского кодекса исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения. Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной по делу, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске. Законом не предусмотрено какого-либо требования к форме заявления о пропуске срока исковой давности, поэтому оно может быть сделано, как в письменной, так и в устной форме.

В постановлении Пленума Верховного суда Российской Федерации от 29.09.2015 N 43 разъяснено, истечение срока исковой давности является самостоятельным основанием для отказа в иске. Если будет установлено, что сторона по делу пропустила срок исковой давности и не имеется уважительных причин для его восстановления, то при наличии заявления об истечении срока исковой давности суд вправе отказать в удовлетворении требования только по этим мотивам, без исследования иных обстоятельств дела.

Все изложенное свидетельствует о пропуске сроке исковой давности. В случае обращения отдела по управлению муниципальным имуществом с иском в суд спустя 3-х и более лет с даты возникновения задолженности по арендной плате за землю, это будет являться основанием для отказа в удовлетворении заявленных требований. При условии, что арендатором заявлено о применении срока исковой давности. В договорах аренды установлено, что за нарушение срока внесения арендной платы по договору устанавливается неустойка в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств, от размера задолженности по арендной плате за каждый день просрочки. По взысканию неустойки возможны различные варианты. Как в пользу бюджета , так и в пользу арендатора.

Примерные потери бюджета составили 218081,65 рублей, только по трём арендаторам.Более того если учесть , что ставка арендной платы была изменена ещё в 2019 году с 1,03 до 3,2 %, то сумма недополученных доходов будет значительно больше.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ № 582 от 16 июля 2009 года размер арендной платы может изменяться в большую сторону не чаще одного раза в 3 года ( за исключением показателя уровня инфляции и кадастровой стоимости). Троснянским районный Советом народных депутатов 30 января 2015 года № 342 было принято решение «Об утверждении порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Троснянского района Орловской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Троснянского района Орловской области». Поправки в данное решение вносились 10 декабря 2015 года решением РСНД № 395 и 26 декабря 2019 года решением РСНД № 213. Все проекты подготовлены отделом по управлению муниципальным имуществом.

Постановлением Правительства Орловской области № 443 от 30 декабря 2014 года « Об утверждении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Орловской области , а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и представленные в аренду без торгов, на территории Орловской области (с изменениями на 3.03.2022года) установлено, что при расчёте годовой аренды за земельные участки представленные в аренду без торгов должен применяться инфляционный коэффициент. В выше перечисленных решениях Троснянского РСНД, закреплён индекс инфляции в размере 1,127, что считается не обоснованным, так как индекс инфляции **утверждается законом о федеральном бюджете** на очередной финансовый год, в порядке, определяемом Правительством РФ.

-Законом № 380-ФЗ от 02.12.2019 года «О Федеральном бюджете на 2020 год и плановый период 2021-2022ггоды» утверждён прогнозируемый процент инфляции **3%;**

-Законом № 385-ФЗ от 8.12.2020 года «О Федеральном бюджете на 2021 год и плановый период 2022-2023ггоды» утверждён прогнозируемый процент инфляции **3,7%;**

-Законом № 390-ФЗ от 06.12.2021 года «О Федеральном бюджете на 2022 год и плановый период 2023-2024ггоды» утверждён прогнозируемый процент инфляции **4%;**

-Законом № 466-ФЗ от 5.12.2022 года «О Федеральном бюджете на 2023 год и плановый период 2024-2025ггоды» утверждён прогнозируемый процент инфляции **4%;**

-Законом № 540-ФЗ от 27.11.2023 года «О Федеральном бюджете на 2024 год и плановый период 2025-2026ггоды» утверждён прогнозируемый процент инфляции **4,5%;**

При проверке начислений арендной платы за пользование земельными участками для сельскохозяйственного использования из земель сельскохозяйственного назначения было установлено , что Решение РСНД от 26.12.2019 года № 213, согласно которому, для исчисления арендной платы ставка арендной платы для земельных участков, предоставленных для сельскохозяйственного использования, должна быть 3,2%, а коэффициент инфляции 1,127 не исполнено. Оно выполняется только в части заключения новых договоров аренды и только по ставке аренды. Утверждённый коэффициент инфляции не используется. (Приложение к акту)

В договорах, заключенных администрацией с арендаторами п.2.3. предусмотрен перерасчёт арендной платы в одностороннем порядке арендодателем на основании Решения(Постановления) Троснянского районного Совета народных депутатов с учётом изменений:

-базовых ставок арендной платы;

-коэффициентов к базовой ставке земельного налога;

-в случаях существенного изменения хозяйственных и экономических обстоятельств , из которых исходил арендодатель.

Согласно решению РСНД размер арендной платы за пользование земельными участками для сельскохозяйственного использования из земель сельскохозяйственного назначения и земель населенных пунктов рассчитывается по формуле 1:  
А = КС x Ка x И;

А - арендная плата за земельный участок;  
КС - кадастровая стоимость земельного участка;  
Ка – коэффициент категории арендаторов

И- индекс инфляции

То есть основания на пересмотр арендной платы были.

Согласно областным НПА и Постановлению Правительства инфляционный коэффициент, изменяет размер арендной платы за земельный участок исходя из прогнозируемого уровня инфляции, который определяется путем последовательного умножения ежегодных индексов инфляции начиная с года, следующего за годом, по состоянию на который определена кадастровая стоимость. В случае если в результате расчетов коэффициент **И** получается не целым числом, он округляется до третьего знака после запятой. При расчете арендной платы за земельный участок в год изменения кадастровой стоимости земельного участка значение показателя И равно единице. Значение показателя индекса инфляции i рассчитывается по формуле : И =100+Yi, где:

100  
Уi - прогнозируемый уровень инфляции по состоянию на 1 января соответствующего года.  
 В случае применения данного подхода к исчислению арендной платы, индекс инфляции, начиная с 2019 года, составил.

И=100+(3х3,7х4х4х4,5)= 899,2 = 8,992%

100 100

**Чтобы внести изменения и привести в соответствие НПА с областными НПА и постановлением правительства** , в решение РСНД № 342 от 30.01.2015 года «Об утверждении порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Троснянского района Орловской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Троснянского района Орловской области» ( в редакции Решения РСНД № 395 от 26.12.2019 года) отделом по управлению был подготовлен проект.

Для экономического обоснования размеров ставки арендной платы отделом был заключен договор с ООО «РегионГеоПроект+» для подготовки данного обоснования (дата составления 2 мая 2023 года). Согласно заключению, **экономически обоснованная ставка арендной платы для земельных участков**, находящихся в муниципальной собственности Троснянского района Орловской области, а так же за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Троснянского района, предоставленных без проведения торгов составляет:

-земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования для сельскохозяйственного использования, ведения крестьянского(фермерского) хозяйства, ведения личного подсобного хозяйства **– 5,04%.**

- земли населённых пунктов, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования – **5,05%.**

Мониторинг ставки арендной платы на 1 января 2024 года

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Муниципальное образование | Нормативно-правовой документ | дата | Ставка арендной платы |
| Кромской район | Решение КРСНД №14-3рс | 23.12.2022 | 8 |
| Глазуновский район | Решение ГРСНД № 89 | 28.12.2022 | 6,5 |
| Ливенский район | Решение ЛРСНД № 14/178-РС | 27.10.2022 | 6,04 |
| Новосильский район | Решение НРСНД б/н | 26.12.2019 | 4,2 |

На момент подготовки проекта решения ставка арендной платы за земельные участки, находящихся на территории Троснянского района Орловской области, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленных без проведения торгов составляла 3,2 проектом предложено 4,9.

**Основные выводы:** Проведённый анализ порядка начисления, уплаты и контроля по взысканию арендных платежей показал, что отделом по управлению муниципальным имуществом администрации Троснянского района Орловской области полномочия главного администратора доходов бюджета, установленные статьёй 160.1 БК РФ , реализуется не в полном объёме. **Предложения** Учитывая значимую роль неналоговых доходов в бюджете района:

-Привести в соответствие с требованиями и рекомендациями Правительства РС и Правительства Орловской области нормативно-правовые акты по использованию имущества;

-Обеспечить комплекс мер по повышению доходности от использования муниципального имущества, в том числе за счет сокращения количества неиспользуемого имущества, увеличения количества проверок за соблюдением земельного законодательства, организации ежемесячных заседаний комиссии по контролю над поступлением арендной платы за землю и использованием имущества;

-Провести перерасчёты арендной платы с учётом ранее утвержденного коэффициента категории арендаторов;

-Своевременно проводить претензионно - исковую работу по взысканию задолженности в бюджет.

**Заключение о результатах мероприятия направлено Главе района.**

**Председатель КРК: И.В.Филиппова**