

**КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА
КАТАВ-ИВАНОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**Методические рекомендации
по проведению контрольных мероприятий
«Учет и использование муниципального имущества и
земельных участков»**

2014

Методические рекомендации
по проведению контрольных мероприятий
по теме: учет и использование муниципального имущества
и земельных участков

I. Организация подготовки к контрольному мероприятию

В соответствии с утвержденным планом мероприятий перед проведением контрольного мероприятия проводится подготовительная работа по определению вопросов проверки.

Не позднее, чем за месяц готовится запрос главе муниципального образования с приложением форм для заполнения информацией, необходимой для проведения контрольного мероприятия за проверяемый период.

Данная информация присылается проверяемым объектом по электронной почте.

На этапе подготовки к контрольному мероприятию проводится предварительное изучение и анализ:

- нормативно-правовых актов Российской Федерации, Челябинской области и принятые в муниципальном образовании, касающиеся учета неналоговых доходов и использования (государственного) муниципального имущества и земельных участков;

- учетной политики в целях бухгалтерского учета проверяемого объекта, форм бюджетной отчетности (баланс (ф. 0503130), пояснительная записка (ф. 0503160), отчет об исполнении бюджета (ф. 0503127), сведения о движении финансовых активов (ф. 0503168), сведения по дебиторской и кредиторской задолженности (ф. 0503169), Главная книга (ф. 0504072));

- предмета и объектов, по итогам которого определяются цели и вопросы контрольного мероприятия, методы его проведения, а также критерии оценки эффективности использования имущества и земельных участков.

Результатом данного этапа является подготовка программы проведения контрольного мероприятия.

Программа проверки неналоговых доходов от использования государственного (муниципального) имущества, как правило, включает вопросы:

1. Постановки учета имущества, в том числе казенного;
2. Полноты учета начисленных и поступивших доходов от аренды имущества (продажи права аренды);
3. Полноты учета начисленных и поступивших доходов от продажи имущества;
4. Доходов в виде прибыли, приходящейся на доли в уставных (складочных) капиталах хозяйственных товариществ и обществ, или дивидендов по акциям;

5. Полноты учета начисленных и поступивших доходов в виде части прибыли муниципальных предприятий;

6. Полноты учета начисленных и поступивших доходов от аренды земли (продажи права аренды) и продажи земли.

Если по каким-то видам доходов нет поступлений в проверяемом периоде, необходимо выяснить причины не поступлений в бюджет данных доходов.

II. Проведение проверки

В ходе проверки изучаются:

- устав района;
- положение о бюджетном процессе;
- учредительные документы органа по управлению государственным (муниципальным) имуществом;
- его бюджетная отчетность;
- регистры оперативного (аналитического) учета;
- Главная книга и первичные документы.

1. Постановка учета казенного имущества. Соответствие данных бухгалтерского учета по счету 0 108 00 000 «Нефинансовые активы имущества казны» данным аналитического (реестрового) учета. Учет движения казенного имущества. Своевременность отражения в реестре муниципальной казны и бухгалтерском учете операций по поступлению и выбытию муниципального имущества в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов органов местного самоуправления

Цель проверки:

1. Определение полноты и своевременности отражения в реестре муниципальной казны и бухгалтерском учете операций по поступлению и выбытию муниципального имущества.

2. Подтверждение достоверности бюджетной отчетности по счету 0 108 00 000 «Нефинансовые активы имущества казны».

Нормативные документы, необходимые для проверки вопроса.

1.1. Нормативно-правовые акты Российской Федерации:

- Бюджетный кодекс Российской Федерации (далее – БК РФ);
- Инструкция о порядке составления и представления годовой, квартальной и месячной отчетности об исполнении бюджетов бюджетной системы Российской Федерации от 28.12.2010 № 191н;
- Инструкция по бюджетному учету № 157н;
- Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 30.08.2011 № 424 «Об утверждении порядка ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества» (далее – Приказ Минэкономразвития № 424).

1.2. Нормативно-правовые акты Челябинской области:

– Закон Челябинской области от 29.11.2007 № 221-ЗО «О порядке подготовки проектов законов Челябинской области о разграничении имущества, находящегося в муниципальной собственности, между муниципальными районами, поселениями и городскими округами».

1.3. Нормативно-правовые акты муниципального образования:

– Устав муниципального образования;
– Положение о Комитете по управлению имуществом;
– Положение о порядке учета казенного имущества;
– учетная политика Комитета по управлению имуществом;
– распорядительные документы Главы муниципального образования о принятии имущества в казну и передаче имущества из казны.

1.4. Документы бюджетной отчетности и первичные документы.

– Баланс (ф. 0503130);
– Сведения о движении нефинансовых активов (ф. 0503168);
– Главная книга (ф. 0504072);
– реестр казны;
– акты приема-передачи имущества, товарно-транспортные накладные, платежные документы.

1.5. Алгоритм проверки

Проведение сверки на соответствие данных аналитического (реестрового учета), бухгалтерского учета (Главная книга) и бюджетной отчетности (баланс (ф. 0503130)).

В реестровом учете (реестр казны) имущество отражается по объектам в соответствии с требованиями Инструкции 157н. Учет операций по выбытию, перемещению имущества (нефинансовых активов), составляющего государственную (муниципальную) казну ведется в Журнале операций по выбытию и перемещению нефинансовых активов.

Для упрощения сверки рекомендуется свести данные реестра казны в таблицу (приложение № 1).

Имущество казны принимается к учету в реестре государственного (муниципального) имущества на основании следующих документов:

– основные средства, отнесенные к недвижимому имуществу: Акт о приеме-передаче здания (сооружения) (ф. 0306030) с приложением документов, подтверждающих государственную регистрацию объектов недвижимости в установленных законодательством случаях; Акт о приеме-передаче объекта основных средств (кроме зданий, сооружений) (ф. 0306001);

– основные средства, отнесенные к движимому имуществу: Акт о приеме-передаче объекта основных средств (кроме зданий, сооружений) (ф. 0306001), кроме библиотечного фонда, драгоценностей и ювелирных изделий независимо от стоимости; Акт о приеме-передаче групп объектов основных средств (кроме зданий, сооружений) (ф. 0306031); Акт о приеме-

сдаче отремонтированных, реконструированных, модернизированных объектов основных средств (ф. 0306002);

– произведенные активы (земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности): Акт о приеме-передаче объекта основных средств (кроме зданий, сооружений) (ф. 0306001); Акт о приеме-передаче групп объектов основных средств (кроме зданий, сооружений) (ф. 0306031).

В соответствии с пунктом 145 Инструкции № 157н аналитический учет объектов в составе имущества казны осуществляется в структуре, установленной для ведения реестра государственного (муниципального) имущества соответствующего публично-правового образования.

Порядок ведения аналитического учета по объектам в составе имущества казны на основании информации из реестра имущества соответствующего публично-правового образования устанавливается финансовым органом соответствующего бюджета.

На практике пообъектный учет имущества казны осуществляют структурные подразделения уполномоченного органа по ведению реестра государственной (муниципальной) собственности.

В положении о порядке учета казенного имущества должны быть утверждены необходимые показатели учета:

- наименование объекта;
- реестровый номер;
- дата поступления (выбытия) объекта;
- документ-основание принятия к учету (выбытия);
- номер документа-основания принятия к учету (выбытия);
- дата документа-основания принятия к учету (выбытия);
- наименование документа-основания принятия к учету (выбытия);
- первоначальная стоимость объекта;
- сумма ранее начисленной амортизации (пункт 7 Инструкции № 157н).

Данными об объектах учёта в реестре казны являются сведения, характеризующие эти объекты (инвентарный номер, наименование, место нахождения, площадь, марка, серия, номер, год ввода в эксплуатацию, балансовая стоимость, остаточная стоимость, основания выбытия муниципального имущества из казны и поступления в казну), позволяющие однозначно идентифицировать и отличать их от других объектов.

В бюджетной отчетности имущество казны отражается в Балансе (ф. 0503130) и в Сведениях о движении нефинансовых активов (ф. 0503168).

В бюджетном учете объекты имущества в составе казны отражаются в стоимостном выражении без ведения инвентарного и аналитического учета объектов имущества (пункт 143 Инструкции № 157н).

В соответствии с пунктом 145 Инструкции № 157н периодичность отражения в бюджетном учете операций с объектами, составляющими государственную (муниципальную) казну на основании информации из

реестра имущества соответствующего публично-правового образования, устанавливается не реже чем на отчетную месячную дату.

Оценка имущества казны осуществляется в соответствии с общими правилами оценки нефинансовых активов.

Получение (передача) объектов государственного (муниципального) имущества между государственными (муниципальными) организациями в связи с прекращением (закреплением) имущественных прав (в том числе права оперативного управления (хозяйственного ведения)) осуществляется по балансовой (фактической) стоимости объектов учета с одновременным принятием к учету (передачей) в случае наличия суммы начисленной на объект амортизации (пункт 29 Инструкции № 157н).

В соответствии с пунктом 25 Инструкции № 157н первоначальной (фактической) стоимостью объектов имущества казны, полученных по договору дарения, признается их текущая рыночная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету.

Определение текущей рыночной стоимости в целях принятия объекта к бухгалтерскому учету производится комиссией по поступлению и выбытию активов, созданной в учреждении на постоянной основе. При этом используются:

- данные о ценах на аналогичные материальные ценности, полученные в письменной форме от организаций-изготовителей;
- сведения об уровне цен, имеющиеся у органов государственной статистики, торговых инспекций, а также в средствах массовой информации и специальной литературе;
- экспертные заключения о стоимости отдельных (аналогичных) объектов нефинансовых активов.

Переоценка нефинансовых активов, составляющих государственную (муниципальную) казну, для целей бюджетного учета осуществляется в порядке, предусмотренном нормативными правовыми актами, принятыми в соответствии с законодательством соответственно Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации, местной администрацией (пункт 28 Инструкции № 157н).

В Инструкции № 157н нет стоимостных критериев отнесения объектов к имуществу казны. Все объекты принимаются к учету в объеме фактических затрат при их приобретении, строительстве (создании), модернизации (реконструкции, достройке, дооборудовании). Определяющим является условие принятия их в дальнейшем в состав соответствующих нефинансовых активов.

В соответствии с пунктом 94 Инструкции № 157н по объектам, составляющим государственную (муниципальную) казну публично-правового образования, с даты их включения в состав государственной (муниципальной) казны амортизация не начисляется и отражается в размере сумм, начисленных последним правообладателем.

Расчет и единовременное начисление сумм амортизации за период нахождения объекта в составе имущества казны осуществляет учреждение, получившее объект в оперативное управление. При этом указанный расчет и единовременное начисление суммы амортизации осуществляются на основании данных о его первоначальной (балансовой, остаточной) стоимости, иной стоимости объекта, указанной в реестре государственной (муниципальной) казны, и сроке нахождения в составе имущества казны в порядке, установленном пунктами 84-93 Инструкции № 157н.

Если объекты имущества казны являются функциональными, то они должны использоваться в соответствии со своим назначением и приносить доход от производительного использования. Порядок, способы и формы использования объектов имущества казны устанавливаются решением уполномоченного органа.

Имущество казны может выбывать по следующим причинам:

- при передаче;
- при списании имущества, пришедшего в негодность;
- при реализации;
- по другим причинам.

Средства от реализации имущества казны, в соответствии с пунктом 3 статьи 41 Бюджетного кодекса Российской Федерации, являются неналоговыми доходами бюджетов и перечисляются в доход соответствующего бюджета.

Налоги

Имущество (казны) не облагается налогом на имущество.

Транспортный налог

В составе государственной (муниципальной) казны учитываются грузовой автотранспорт и автобусы, которые зарегистрированы в органах ГИБДД за органом по управлению государственным (муниципальным) имуществом.

Согласно пункту 1 статьи 358 Налогового кодекса объектом обложения транспортным налогом признаются автомобили... и другие самоходные машины, зарегистрированные в установленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Налогоплательщиками транспортного налога согласно статье 357 Налогового кодекса признаются лица, на которых в соответствии с законодательством Российской Федерации зарегистрированы транспортные средства, признаваемые объектом налогообложения.

Автотранспортные средства, находящиеся в составе государственной (муниципальной) казны и зарегистрированные в установленном порядке на орган по управлению государственным (муниципальным) имуществом признаются объектом обложения транспортным налогом.

1.6. Основные нарушения, допускаемые в учете имущества казны:

- 1) Несвоевременное отражение в реестре казны поступления и выбытия имущества казны по распорядительным документам

муниципального образования, что влечет за собой завышение или занижение балансовой стоимости казны.

2) Наличие в реестре казны муниципального имущества, на которое не зарегистрировано право муниципальной собственности.

3) В реестре казны жилые дома учитываются без разделения на квартиры (пункт 2 Письма Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии от 09.07.2012 № 14-3117/12).

4) Не передаются в оперативное управление и хозяйственное ведение учреждениям и предприятиям объекты дорожного хозяйства (автомобильные дороги, трамвайные пути, мосты, тротуары, путепроводы), а также линии наружного освещения, цветочные конструкции, теплицы, парники, металлоконструкции на дорогах, мемориальные комплексы, памятники, фонтаны, объекты озеленения и благоустройства города (кусты, деревья, газоны, живая изгородь), лифты, детские игровые площадки, медицинское оборудование, оборудования для физкультурно-оздоровительного комплекса, музыкальное и осветительное оборудование для театров, учебная литература, железобетонные и деревянные изгороди и т.п.

5) В Реестре казны учитываются объекты, обслуживание которых осуществляют муниципальные учреждения без закрепления имущества на праве оперативного управления, что является нарушением статей 294 и 296 Гражданского кодекса РФ.

2. Проверка полноты учета начисленных и поступивших доходов от сдачи в аренду казенного имущества. Подтверждение достоверности бюджетной отчетности муниципального образования в части доходов от аренды имущества

Цель проверки:

1. Определение эффективности использования муниципального имущества.

2. Определение полноты и своевременности поступлений доходов бюджета от аренды казенного имущества.

3. Подтверждение достоверности отчетных данных бюджетной отчетности органа по управлению государственным (муниципальным) имуществом и отчета об исполнении бюджета муниципального образования.

2.1. Нормативно-правовые акты Российской Федерации, регулирующие вопросы аренды имущества:

– Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (в редакции, действующей в проверяемом периоде);

– Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей в проверяемом периоде);

– Постановление Правительства Российской Федерации от 12.08.2002 № 585 «Об утверждении положения об организации продажи

государственного или муниципального имущества на аукционе...» (в редакции от 03.03.2012);

– Приказ Федеральной антимонопольной службы (далее ФАС) от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды.....».

2.2. Нормативно-правовые акты муниципального образования:

– Положение о порядке сдачи в аренду муниципального имущества, методика расчета арендной платы (для тех договоров аренды, которые заключены до вступления в силу Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и продленных на неопределенный срок);

– постановление Главы (Собрания депутатов) об утверждении базовой ставки арендной платы, минимальной арендной платы;

– постановление Собрания депутатов об установлении льгот категориям арендаторов.

2.3. Документы бюджетной отчетности и первичные документы:

– Отчет об исполнении бюджета района, городского округа (ф. 0503317);

– приложение к балансу – пояснительная записка (ф. 0503160);

– отчет об исполнении бюджета органа по управлению государственным (муниципальным) имуществом (ф. 0503127);

– «Сведения по дебиторской и кредиторской задолженности» (ф. 0503169);

– регистры бюджетного учета: Главная книга (ф. 0504072), оборотно-сальдовая ведомость;

– первичные документы: договоры аренды, расчеты арендной платы; акты приема-передачи нежилых помещений; выписки из технических паспортов; аукционная документация при приобретении права на заключение договоров аренды на торгах; платежные поручения по оплате задатков и основного платежа; договоры субаренды недвижимого и движимого имущества.

2.4. Алгоритм проверки

По данным отчета об исполнении бюджета района за проверяемый период проанализировать утвержденные бюджетные назначения и фактическое исполнение доходов по кодам доходов: 000 1 11 05075 05 0000 120 «Доходы от сдачи в аренду имущества, составляющего казну муниципальных районов (за исключением земельных участков)» и 000 1 11 09045 05 0000 120 «Прочие поступления от использования имущества, находящегося в собственности муниципальных районов» за проверяемый период.

Данные фактических (кассовых) поступлений, отраженные в отчете об исполнении бюджета сверяются с данными бюджетной отчетности и регистрами бюджетного учета администратора доходов от использования имущества:

– отчет об исполнении бюджета администратора доходов (ф. 0503127);

– Главная книга по счету 205 21 «Расчеты по доходам»;

– оборотно-сальдовая ведомость.

В случае отклонения показателей, необходимо установить причину.

2.5. Полнота и своевременность поступлений от аренды имущества

Данные, отраженные в Главной книге по счету 205 21 необходимо сверить с данными аналитического учета (оборотно-сальдовая ведомость) и первичными документами (журнал регистрации договоров аренды). В случае несовпадения показателей, необходимо установить причину.

Для упрощения сверки рекомендуется свести данные в таблицу (приложение № 2).

Также сверка происходит с реестром казны (все недвижимое и движимое имущество, переданное в аренду и в безвозмездное пользование должно числиться в реестре казны).

Необходимо (выборочно) проверить договоры аренды на соответствие цели использования, занимаемой площади и расчетов на соответствие действующей Методике (правильности применения коэффициентов в расчетах арендной платы).

Рассмотреть порядок и правомерность предоставления льгот по арендной плате.

Проверить договоры аренды, заключенные по итогам проведения аукционов на предмет соответствия нормам законодательства.

Посмотреть правильность оформления и расчетов договоров субаренды.

Следует обратить внимание на то, что с 01.01.2012 выполнение работ (оказание услуг) казенными учреждениями не является объектом налогообложения НДС. Поэтому при аренде государственного (муниципального) имущества у казенных учреждений обязанности налогового агента по НДС у арендаторов не возникают (Письмо Минфина России от 27.03.2012 № 03-07-11/86, Письмо ФНС России от 10.11.2011 № ЕД-4-3/18836).

2.6. Дебиторская задолженность

Орган, уполномоченный вести работу по управлению и распоряжению муниципальным имуществом, также наделяется обязанностью вести учет и контроль дебиторской задолженности.

При этом данные аналитического учета (остатки на начало и конец отчетного периода в оборотно-сальдовых ведомостях по КБК) сверяются с данными бюджетной отчетности «Сведения по дебиторской и кредиторской задолженности» (ф. 0503169) и в Главной книге (ф. 0504072) по счету 205.21. Расхождения не допускаются.

Для упрощения сверки рекомендуется свести данные в таблицу (приложение № 3).

По данным оборотно-сальдовой ведомости необходимо определить «просроченную» задолженность, наиболее крупных должников, дату

возникновения задолженности, суммы начисленных штрафных санкций для ведения претензионной работы.

Претензионная работа заключается в подготовке и направлении претензии должнику, в случае непогашения долга в добровольном порядке – подготовка документов и направление иска в суд. Необходимо проверить полноту и правильность расчета пени и штрафных санкций, своевременность предъявления требований о погашении долга.

По исполнительному производству проверяем информацию по погашению задолженности. Также необходимо посмотреть исполнительные листы на выселение (расторжение договоров аренды). Если арендатор не выселен и продолжает занимать помещение (использовать движимое имущество), необходимо выяснить причину неисполнения решения суда и проверить начисляется ли арендная плата за текущий период по фактическому использованию арендуемого имущества и правильность ее начисления.

2.7. Проведение торгов на право заключения договоров аренды государственного и муниципального имущества

В соответствии со статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» заключение договоров аренды, (договоров безвозмездного пользования) государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, после 1 июля 2008 года может быть осуществлено только по результатам торгов на право заключения этих договоров.

Исключение составляют:

- государственные органы, органы местного самоуправления;
- государственные и муниципальные учреждения;
- религиозные и общественные организации;
- государственные и муниципальные образовательные учреждения, и медицинским учреждениям частной системы здравоохранения.

Также составляют исключение договоры аренды, заключенные на срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев.

Кроме того, согласно части 4 статьи 53 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» до 1 июля 2015 года разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, заключенных до 1 июля 2008 года с субъектами малого или среднего предпринимательства.

Исключение составляют субъекты малого и среднего предпринимательства, указанные в части 3 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»:

- кредитные организации, профессиональные участники рынка ценных бумаг, ломбарды;
- организации, осуществляющие предпринимательскую деятельность в сфере игорного бизнеса;
- организации, осуществляющие производство и реализацию

подакцизных товаров, а также добычу и реализацию полезных ископаемых, за исключением общераспространенных полезных ископаемых.

Согласно пункту 2 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации к договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

Таким образом, положения части 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции распространяются на случаи заключения с указанными в данной норме субъектами малого и среднего предпринимательства на новый срок (пролонгации) договоров аренды и субаренды, заключенных с ними до 01.07.2008.

Порядок проведения торгов на право заключения договоров аренды урегулирован приказом ФАС от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды.....» и Разъяснениями ФАС от 01.11.2011 по применению статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Для проведения проверки необходимо запросить все документы, подтверждающие проведение торгов:

- извещение о проведении торгов с указанием даты проведения аукциона, начальной цены и величины задатка;
- заявления претендентов на участие в аукционе;
- отчеты независимого оценщика для определения начальной цены права аренды или арендной платы;
- протоколы аукционной комиссии;
- платежные документы.

По истечении срока договора аренды, заключение такого договора на новый срок с арендатором, исполнившим свои обязанности по договору, осуществляется без проведения конкурса, аукциона. При этом размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации.

Наличие у арендатора задолженности, превышающей размер арендной платы за более чем один период платежа (как правило, месяц), является основанием для отказа в переоформлении договора на новый срок без проведения торгов. На практике органы уполномоченные собственником распоряжаться муниципальным имуществом не применяют указанную норму законодательства.

2.8. Основные нарушения, допускаемые в учете аренды имущества:

- при расчете арендной платы не правильно применяются коэффициенты, утвержденные в методике муниципального образования;
- передача муниципального имущества без торгов лицам, не имеющим на это право (закрытый перечень в статье 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»);
- нарушение сроков оформления и подписания документов при

проведении аукционов из-за длительности процедуры торгов;

– в протоколах о проведении и результатах аукционов не отражаются заявки других участников торгов, а только победителя.

3. Проверка полноты учета начисленных и поступивших доходов от продажи имущества

3.1. Нормативно-правовые акты Российской Федерации, регулирующие вопросы продажи имущества:

– Федеральный Закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного имущества и муниципального имущества в Российской Федерации»;

– Федеральный закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

– Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

– постановление Правительства Российской Федерации от 12.08.2002 № 585 «Об утверждении Положения об организации продажи государственного и муниципального имущества на аукционе ... на специализированном аукционе».

3.2. Нормативно-правовые акты муниципального образования:

– Положение о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности, утвержденное решением Собрания депутатов;

– Программа приватизации, утвержденная Собранием депутатов.

3.3. Документы бюджетной отчетности и первичные документы:

– отчет об исполнении бюджета района (ф. 0503317);

– отчет об исполнении бюджета администратора доходов (ф. 0503127);

– Главная книга (ф. 0504072);

– Сведения по дебиторской и кредиторской задолженности (ф. 0503169);

– аукционная документация;

– протоколы ведения аукционов и результатов торгов;

– договоры задатков, купли-продажи;

– акты приема-передачи имущества,

– платежные документы.

3.4. Алгоритм проверки

По данным отчета об исполнении консолидированного бюджета района за проверяемый период проанализировать утвержденные бюджетные назначения и фактическое исполнение доходов по кодам доходов от продажи имущества (утвержденные бюджетные назначения, исполнено и процент

исполнения) за проверяемый период. При анализе исполнения бюджета по указанным кодам доходов указать причины не выполнения (перевыполнения) плановых бюджетных назначений.

Для подтверждения достоверности отчета об исполнении консолидированного бюджета района в части доходов от продажи муниципального имущества произвести сверку данных:

- отчета об исполнении консолидированного бюджета (ф. 0503317);
- отчета об исполнении бюджета администратора доходов (ф. 0503127);
- справки УФК о перечислении платежей в бюджеты (ф. 0531468);
- Главной книги по счету 205 71 «Расчеты по доходам»;
- оборотно-сальдовых ведомостей.

В случае расхождений выяснить их причину.

Для упрощения сверки рекомендуется свести данные в таблицу (приложение № 4).

Провести проверку документов по отчуждению муниципального имущества, на соответствие действующему законодательству.

Торги проводятся в открытом порядке – путем публикации предложения на сайте муниципального образования и в официальном СМИ.

Порядок торгов установлен постановлением Правительства Российской Федерации от 12.08.2002 № 585 «Об утверждении Положения об организации продажи государственного и муниципального имущества на аукционе ... на специализированном аукционе».

Для проведения проверки необходимо запросить все документы, подтверждающие проведение торгов:

- извещение о проведении торгов с указанием даты проведения аукциона, начальной цены и величины задатка;
- заявления претендентов на участие в аукционе;
- отчеты независимого оценщика для определения начальной цены;
- протоколы аукционной комиссии;
- договоры купли-продажи;
- платежные документы.

После изучения вышеперечисленных документов и сверки с данными аналитического учета выявляются суммы потерь доходов бюджета от продажи муниципального имущества, суммы задолженности покупателей и суммы штрафных санкций (при невыполнении условий договоров по срокам платежа).

При заключении договоров купли-продажи с рассрочкой платежей субъектам малого и среднего предпринимательства дебиторская задолженность отражается полностью в момент заключения сделки, поэтому необходимо сверять дебиторскую задолженность, отраженную на начало проверяемого периода с данными бюджетной отчетности «Сведения по дебиторской и кредиторской задолженности» (ф. 0503169) по счету 205.71. Если есть расхождения, необходимо установить причину.

3.5. Основные нарушения, допускаемые в учете аренды имущества:

– нарушены сроки действия оценки продаваемого объекта (согласно пункту 26 Федерального стандарта оценки № 1, утвержденного приказом Минэкономразвития от 20.07.2007 № 256 итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев);

– выкуп муниципального имущества при наличии у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды (подпункт 2 пункта 10 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»);

– при анализе продаваемого муниципального имущества необходимо проверять начислялась ли арендная плата за данное имущество до момента государственной регистрации права собственности и погашена ли дебиторская задолженность по арендной плате в полном объеме до момента выкупа.

4. Проверка доходов в виде прибыли, приходящейся на доли в уставных (складочных) капиталах хозяйственных товариществ и обществ, или дивидендов по акциям

4.1. Нормативно-правовые акты Российской Федерации, регулирующие вопросы прибыли, приходящейся на доли в уставных (складочных) капиталах хозяйственных товариществ и обществ, или дивидендов по акциям

– Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 1, глава 4, параграф 2, подраздел 6);

– Федеральный закон от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» (в редакции, действующей в проверяемом периоде);

4.2. Алгоритм проверки

По данным отчета об исполнении консолидированного бюджета муниципального образования за проверяемый период проанализировать утвержденные бюджетные назначения и фактическое исполнение доходов по коду дохода 000 1 11 01050 05 0000 120 «Доходы в виде прибыли, приходящейся на доли в уставных (складочных) капиталах хозяйственных товариществ и обществ, или дивидендов по акциям, принадлежащим муниципальным районам».

Для подтверждения достоверности отчета об исполнении консолидированного бюджета района в части вышеуказанных доходов произвести сверку данных:

- отчета об исполнении консолидированного бюджета (ф. 0503317);
- отчета об исполнении бюджета администратора доходов (ф. 0503127);
- справки УФК о перечислении платежей в бюджеты (ф. 0531468);
- Главной книги по счету 205 00 «Расчеты по доходам».

В случае расхождений выяснить их причину.

По данным реестра муниципальной собственности установить количество и наименование обществ, размер пакета акций (долей в уставном капитале), находящихся в муниципальной собственности.

Изучить:

- учредительные документы обществ;
- протоколы годового собрания учредителей общества;
- отчеты о результатах финансово-хозяйственной деятельности (баланс и отчет о прибылях и убытках);
- налоговые декларации;
- платежные поручения на перечисление доходов в бюджет.

На основании указанных документов составить вспомогательную таблицу (приложение № 5).

Определить общую сумму начислений и поступлений части прибыли в доходы бюджета. Если присутствует задолженность или расхождения с отчетностью, то необходимо установить причину.

5. Проверка полноты учета начисленных и поступивших доходов в виде части прибыли муниципальных предприятий

5.1. Нормативно-правовые акты Российской Федерации, регулирующие вопросы продажи имущества:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (статья 295);
- Федеральный закон от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях».

5.2. Нормативно-правовые акты муниципального образования:

- Положение о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности, утвержденное решением Соборания депутатов;
- решение Соборания депутатов об установлении процента отчислений от прибыли муниципальных предприятий.

5.3. Алгоритм проверки

По данным отчета об исполнении консолидированного бюджета муниципального образования за проверяемый период проанализировать утвержденные бюджетные назначения и фактическое исполнение доходов по коду дохода от перечисления части прибыли муниципальными унитарными предприятиями (утвержденные бюджетные назначения, исполнено и процент

исполнения) за проверяемый период. При анализе исполнения бюджета по указанному коду дохода указать причины не выполнения (перевыполнения) плановых бюджетных назначений.

Согласно статье 17 Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» муниципальные предприятия должны ежегодно перечислять в местный бюджет часть прибыли, остающейся в их распоряжении в порядке, который определен органами местного самоуправления.

Для подтверждения достоверности отчета об исполнении консолидированного бюджета района в части доходов в виде части прибыли унитарных предприятий произвести сверку данных:

- отчета об исполнении консолидированного бюджета (ф. 0503317);
- отчета об исполнении бюджета администратора доходов (ф. 050 127);
- справки УФК о перечислении платежей в бюджеты (ф. 0531468);
- Главной книги по счету 205 00 «Расчеты по доходам».

В случае расхождений выяснить их причину.

По данным реестра муниципальной собственности установить количество и наименование предприятий, находящихся в муниципальной собственности.

Изучить:

- учредительные документы предприятий;
- протоколы балансовой комиссии предприятий;
- отчеты о результатах финансово-хозяйственной деятельности (баланс и отчет о прибылях и убытках);
- налоговая декларация;
- платежные поручения на перечисление части прибыли в бюджет.

На основании указанных документов составить вспомогательную таблицу (приложение № 6).

Определить общую сумму начислений и поступлений части прибыли в доходы бюджета. Если присутствует дебиторская задолженность или расхождения с отчетностью, то необходимо установить причину.

6. Проверка полноты учета начисленных и поступивших доходов от распоряжения и использования земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, получаемых в виде арендной платы, доходов от продажи права на заключение договоров аренды земли и продажи земельных участков

Цель проверки:

- оценка эффективности использования земельных ресурсов;
- определение полноты начисленной арендной платы и отражения средств, полученных от использования земельных участков в доходах местного бюджет ;
- выявление резервов пополнения доходной части бюджета;

- полнота и своевременность поступления доходов от продажи земельных участков;
- соблюдение установленных процедур и требований законодательства при продаже, предоставлении в аренду земельных участков.

6.1. Нормативно-правовые акты Российской Федерации, регулирующие вопросы аренды земли:

- Земельный кодекс Российской Федерации (далее ЗК РФ);
- Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ»;
- Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
- Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие градостроительного кодекса РФ»;
- Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков».

6.2. Нормативно-правовые акты Челябинской области:

- Закон Челябинской области от 28.08.2003 № 171-ЗО «О земельных отношениях»;
- Закон Челябинской области от 24.04.2008 № 257-ЗО «О порядке определения размера арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена»;
- Постановление Губернатора Челябинской области от 06.12.2007 № 402 «Об установлении цены при продаже земельных участков на территории Челябинской области» (для правоотношений, действующих до 01.01.2012);
- Постановление Правительства Челябинской области от 17.08.2011 № 284-П «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Челябинской области» (с 01.01.2012);
- Постановление Правительства Челябинской области от 16.03.2011 № 79-П «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель на территории Челябинской области» (для правоотношений, действующих с 15.04.2011);
- Постановление Правительства Челябинской области от 19.09.2012 № 478-П «О порядке определения цены земельных участков, находящихся в государственной собственности Челябинской области или государственная собственность на которые не разграничена, и их оплаты при продаже собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках»;

– Постановление Правительства Челябинской области от 15.06.2011 № 189-П «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов Челябинской области».

6.3. Нормативно-правовые акты органов местного самоуправления:

- Устав муниципального образования;
 - Учредительные документы органа по управлению государственным (муниципальным) имуществом;
 - Положение о земельных отношениях на территории муниципального образования, утвержденное законодательным органом муниципального образования;
 - Положение о порядке определения размера арендной платы на территории муниципального образования, устанавливающее коэффициенты К1, К2, К3 (с экономическим обоснованием принятых коэффициентов), утвержденное законодательным органом муниципального образования;
 - Положение «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков», утвержденное законодательным органом муниципального образования;
 - Решение о бюджете за проверяемый период;
 - Нормативный документ о закреплении полномочий администратора доходов по распоряжению и использованию земельных участков.
 - Отчет об исполнении бюджета муниципального образования за проверяемый период.
- бюджета муниципального образования за проверяемый период.

6.4. Алгоритм проверки

1. Изучить нормативно-правовые акты органов местного самоуправления, регулирующих вопросы земельных отношений на территории муниципального образования.
2. Определить администратора доходов от аренды и продажи права аренды земли.
3. Изучить документы бюджетной отчетности, учетных регистров и первичных документов, подлежащих проверке:
 - отчет об исполнении консолидированного бюджета муниципального образования (ф. 0503317), приложение к балансу – пояснительная записка (ф. 0503160);
 - бюджетная отчетность администратора доходов (формы 0503127, 0503130, 0503169);
 - оборотно-сальдовые ведомости по учету начисленной, поступившей арендной платы и остатков: по дебету – задолженности арендаторов (покупателей), по кредиту – переплаты на начало и конец отчетного периода.
 - Главная книга по счету 205 21 «Расчеты по доходам»;

– документы первичного учета (договоры аренды, кадастровые паспорта, расчеты, выписки поступлений доходов с лицевого счета администратора, акты сверки расчетов);

– наличие экономического обоснования примененных в муниципальном образовании коэффициентов аренды земли.

По данным отчета об исполнении бюджета за проверяемый период проанализировать плановые бюджетные назначения и фактическое исполнение доходов по кодам (утвержденные бюджетные назначения, исполнено и процент исполнения) за проверяемый период. При анализе исполнения бюджета по указанным кодам доходов указать причины не выполнения (перевыполнения) утвержденных бюджетных назначений.

Для подтверждения достоверности отчета об исполнении консолидированного бюджета района в части доходов от аренды земли произвести сверку данных:

- отчета об исполнении консолидированного бюджета (ф. 0503317);
- отчета об исполнении бюджета администратора доходов (ф. 0503127);
- справки УФК о перечислении платежей в бюджеты (ф. 0531468);
- Главной книги по счету 205 21 «Расчеты по доходам»;
- Сведений по дебиторской и кредиторской задолженности (ф. 0503169);
- оборотно-сальдовых ведомостей.

Для упрощения сверки рекомендуется свести данные в таблицу (приложение № 7).

Проверить правомерность предоставления земельных участков в постоянное (бессрочное) пользование (статья 20 Земельного кодекса Российской Федерации), в безвозмездное (срочное) пользование (статья 24 Земельного кодекса).

6.5. Анализ данных оперативного (аналитического) учета доходов от аренды (продажи) земли

Аналитический учет начисленной, поступившей арендной платы и остатков по дебету счета (задолженность) и кредиту счета (переплата арендаторов), как правило, ведется в оборотно-сальдовой ведомости в разрезе арендаторов и договоров аренды.

В том случае, когда в оборотно-сальдовой ведомости суммы начисленной арендной платы равны суммам кассовых поступлений, можно сделать вывод об отсутствии отражения в учете сумм начисленной арендной платы и соответственно достоверности всех учетных данных о начисленной арендной плате и задолженности арендаторов на начало и конец отчетного периода.

В указанном случае необходимо:

- сделать выборочную проверку договоров, расчетов арендной платы, поступлений арендной платы по выпискам с лицевого счета администратора доходов, как минимум за 3 предшествующих года (срок исковой давности);

– восстановить учет начислений, поступлений и задолженности по договорам, попавшим в выборку;

– обязать администратора доходов провести инвентаризацию расчетов, сделать сверку задолженности с арендаторами и восстановить аналитический учет доходов.

Согласно пункту 197 приказа Минфина России от 01.12.2010 № 157н администратором доходов учет начислений, поступлений и задолженности по арендной плате должен осуществляться в разрезе договоров, а не арендаторов. В противном случае, у администратора доходов возникают сложности при необходимости взыскания задолженности с арендатора, с которым заключено несколько договоров, в рамках судебных разбирательств. Суд может не принять к рассмотрению платежные документы без указания договора, по которому перечислены денежные средства.

В большинстве муниципальных образований не ведется учет начислений пеней и штрафных санкций или начисления осуществляются лишь при подаче исковых заявлений в суд (нарушение требований статьи 160.1 Бюджетного кодекса Российской Федерации).

Специализированные программы, позволяющие осуществлять автоматизированный учет начислений пеней, освоены и используются единичными муниципальными образованиями Челябинской области.

При отсутствии специализированной программы учет на должном уровне осуществляется в Катав-Ивановском районе (программа Exel).

6.6. Проверка договоров и расчетов арендной платы на соответствие действующему законодательству. Проверка полноты начислений арендной платы

1. Проверить процедуру заключения договоров: административный регламент, распоряжения Главы муниципального образования о предоставлении земельных участков в аренду (продажу), полномочия на подписание договоров аренды, (продажи), законность предоставления земельных участков в аренду (собственность) без проведения торгов.

2. На основании проведенного анализа оборотно-сальдовой ведомости по учету начисленной, поступившей арендной платы и задолженности арендаторов определить критерии по выборочной проверке договоров аренды:

- долгосрочные договоры аренды;
- краткосрочные договоры аренды;
- договоры, заключенные с юридическими лицами, с физическими лицами;
- по величине начисленной арендной платы;
- по величине задолженности перед бюджетом.

В зависимости от критериев определить процент выборки для проверки.

В договорах, попавших в выборку, проверить:

- наличие кадастровых паспортов;

- наличие государственной регистрации долгосрочных договоров (статья 164 Гражданского кодекса Российской Федерации);
- расчеты на соответствие требованиям действующего законодательства.

При выявлении системной ошибки в расчетах, увеличить процент выборки для определения максимальной величины потерь доходов бюджета.

6.7. Проверка документации по проведению аукционов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков

Предоставление государственных или муниципальных земельных участков для строительства осуществляется исключительно на торгах (статьи 30, 30.1, 30.2, 38, 38.1, 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации).

Торги проводятся в открытом порядке – путем публикации предложения о продаже участка или права его аренды на аукционах.

Порядок торгов установлен постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» (в редакции от 15.09.2011).

Для проведения проверки необходимо запросить все документы, подтверждающие проведение торгов:

- извещение о проведении торгов с указанием даты проведения аукциона, начальной цены и величины задатка;
- заявления претендентов на участие в аукционе;
- отчеты независимого оценщика для определения начальной цены;
- протоколы аукционной комиссии;
- договоры купли-продажи.

Если на участие в торгах подана одна заявка, аукцион признается несостоявшимся, при этом при условии заблаговременной публикации о проведении торгов договор заключается с единственным участником по цене не ниже первоначальной цены предложения (подпункты 3,4 пункта 4 статей 30, 30.1, 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации).

Для упрощения сверки рекомендуется свести данные в таблицу (приложение № 8).

После изучения вышеперечисленных документов и сверки с данными аналитического учета выявляются суммы потерь доходов бюджета от продажи права аренды, продажи земельных участков, суммы задолженности покупателей и суммы штрафных санкций (при невыполнении условий договоров по срокам платежа).

Согласно постановления Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808 «Об организации и проведении торгов...» по результатам аукциона заключается договор купли-продажи земельного участка, либо договор аренды.

Заключение договора купли-продажи права аренды не соответствует требованиям закона и может быть признано судом ничтожной сделкой. Кроме того, соглашение об уступке победителем аукциона права на заключение договора аренды земельного участка третьему лицу также может быть признано ничтожной сделкой, поскольку направлено на получение последним этого права вне аукциона (Постановление Президиума ВАС РФ от 24.06.2008 № 3351/08 по делу № А27-3483/2007-Г).

6.8. Проверка продажи земельных участков собственникам объектов недвижимости, расположенных на этих участках

Продажи осуществляются без проведения торгов в соответствии со статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации на основании заявлений граждан (юридических лиц) и распоряжений Главы городского округа (муниципального района).

Документы, используемые при проверке:

- заявления на выкуп земельных участков;
- договоры аренды земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости;
- кадастровые паспорта;
- документы, подтверждающие право собственности заявителя на объект недвижимости;
- документ, подтверждающий отсутствие задолженности перед бюджетом по договору аренды;
- договоры купли-продажи земельных участков с расчетом выкупной цены.

Продажа земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, собственникам зданий, расположенных на этих земельных участках, осуществляется по цене, установленной органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

В настоящее время на территории Челябинской области действует Постановление Правительства Челябинской области от 19.09.2012 № 478-П «О порядке определения цены земельных участков, находящихся в государственной собственности Челябинской области или государственная собственность на которые не разграничена, и их оплаты при продаже собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках», согласно которому выкуп осуществляется по льготной цене (2,5 процента от кадастровой стоимости или 5-ти или 3-х кратная ставка земельного налога).

Важно: При анализе продаж земельных участков необходимо проверять начислялась ли арендная плата за данные земельные участки до момента государственной регистрации права собственности и погашена ли дебиторская задолженность по арендной плате в полном объеме до момента выкупа.

6.9. Проведение мероприятий по взысканию дебиторской задолженности по арендной плате за землю

В полномочия администратора доходов входят функции финансового контроля за состоянием задолженности по платежам в бюджет (статья 160.1 Бюджетного кодекса Российской Федерации).

Остатки на начало и конец отчетного периода в оборотно-сальдовых ведомостях по кодам доходов должны соответствовать данным Главной книги.

По данным оборотно-сальдовой ведомости необходимо определить «просроченную» задолженность, выявить крупных должников, дату возникновения задолженности, суммы начисленных и предъявленных должникам штрафных санкций (претензионная работа).

Установить общую сумму просроченной задолженности и начисленных штрафных санкций, в соответствии с условиями договоров, в том числе нереальную к взысканию задолженность (давностью свыше 3-х лет).

Изучить состояние претензионно-исковой работы, ее результативность.

Для упрощения сверки рекомендуется свести данные в таблицу (приложение № 9).

6.10. Выявление резервов пополнения доходной части бюджета

К неэффективно используемым земельным участкам относятся:

- земельные участки с заниженной арендной платой;
- земельные участки с большей площадью, чем указано в договоре аренды;
- земельные участки, используемые без правовых оснований (договор аренды или не заключен или прекратил свое действие).

К резервам доходов бюджета относятся суммы арендной платы, доначисленной в ходе проверки, дебиторская задолженность по договорам аренды, договорам купли-продажи земельных участков.