

**Информация о результатах проверки полноты и своевременности  
поступления в консолидированный бюджет Пензенской области  
неналоговых доходов от продажи и предоставления в аренду  
земельных участков, находящихся на территории  
Пензенской области за 2014-2016 годы**

Контрольное мероприятие проведено в соответствии с утвержденным планом работы Счетной палаты Пензенской области на 2017 год (раздел II пункт 8).

Поступления доходов в консолидированный бюджет области в виде арендной платы и средств от продажи земельных участков обеспечивают не более 4% от общих поступлений собственных доходов. При этом основной доход (более 90%) поступает от земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена. Однако поступление указанных доходов имеет тенденцию к снижению: в 2016 году по сравнению с 2014 годом поступления снизились на 30,7 млн. рублей.

В целях изучения полноты поступления доходов от сдачи в аренду и продажи земельных участков в консолидированный бюджет Пензенской области в 2014-2016 годах, анализа проблем, влияющих на снижение их поступлений, проведена проверка на территории муниципальных образований: Башмаковского, Бековского, Тамалинского и Нижнеломовского районов Пензенской области, а также в Департаменте государственного имущества Пензенской области.

С 1 марта 2015 года порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

В Пензенской области указанный Порядок утвержден 08.10.2015 или на 7 месяцев позже установленного срока. Отсутствие своевременно принятого нормативного акта негативно отразилось на поступлении доходов в консолидированный бюджет Пензенской области в 2015 году. Так, в период с 1 марта по 20 октября 2015 года договоры аренды земельных участков без проведения торгов не заключались. В 2015 году доходов от аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, поступило меньше, чем в 2014 году.

Согласно принятому Порядку размер арендной платы в отношении земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений рассчитывается от кадастровой стоимости с применением ключевой ставки Банка России, действующей на дату заключения договора аренды, в остальных случаях - в размере установленных Порядком процентов от кадастровой стоимости земельного участка. В нормативный документ включена также ежегодная индексация арендной платы. При этом положения нового Порядка определения размера арендной платы распространяются только на вновь заключенные договоры аренды, т.е. на договоры, заключенные после 20 октября 2015 года. В результате 79,9% договоров аренды, заключенные в Пензенской области до принятия нового порядка, остались без нормативного сопровождения и не подлежат перерасчету, в том числе даже на уровень инфляции. Соответственно ежегодное поступление доходов от аренды земельных участков по указанным договорам аренды до окончания срока действия (расторжения) договоров или пересмотра кадастровой стоимости земельных участков сохранится

на уровне 2015 года, при условии, что 26% от всех заключенных договоров аренды заключены на срок до 49 лет.

Анализ утвержденного механизма расчета размера арендной платы с применением ключевой ставки Банка России показал, что в связи с тенденцией снижения с февраля 2015 года значений ключевой ставки Банка России будут снижаться и поступления от арендных платежей.

Проверкой отмечено, что одной из важнейших проблем, влияющей на снижение доходов от использования земельных ресурсов, является пересмотр кадастровой стоимости земельных участков. В ходе контрольного мероприятия выявлено, что в 19-ти из 30-ти муниципальных образований Пензенской области сложилась негативная практика по снижению кадастровой стоимости земельных участков. Проблема оспаривания кадастровой стоимости, прежде всего, касается земель сельскохозяйственного назначения. В целом по области оспорена кадастровая стоимость 584 земельных участков. В результате пересмотра в судах или комиссии кадастровой стоимости местные бюджеты потеряли порядка 49,9 млн. рублей доходов, в т.ч. по аренде – 28,1 млн. рублей, по земельного налогу – 21,8 млн. рублей.

Кроме того, в ходе проверки установлены отдельные замечания, связанные с владением, пользованием и распоряжением государственным и муниципальным имуществом.

Представления по результатам контрольного мероприятия направлены в Департамент государственного имущества Пензенской области, администрации Башмаковского, Нижнеломовского, Тамалинского районов.

#### *Принятые меры:*

В установленные сроки в Счетную палату Пензенской области поступила информация о результатах рассмотрения представлений. Так, Департаментом государственного имущества Пензенской области планируется созыв рабочей группы для решения вопроса о целесообразности исключения ключевой ставки Банка России при определении годового размера арендной платы, а также о необходимости распространения действия Порядка, утвержденного постановлением Правительства Пензенской области № 552-пП, на договоры, заключенные до 01.03.2015.

Администрацией Нижнеломовского района подготовлены и направлены на согласование в Нижнеломовскую межрайонную прокуратуру проекты нормативных правовых актов, устанавливающих порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Нижнеломовского района и предоставленные в аренду без торгов, а также определения цены земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Нижнеломовского района.

Администрацией Тамалинского района рекомендовано главам администраций Мачинского, Малосергиевского сельсоветов и р.п. Тамала провести работу по расторжению договоров аренды, заключенных с нарушениями требований Федерального закона № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве».