

**Союз муниципальных контрольно-счетных органов  
Научно-методическая комиссия**

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ  
(типовые)  
ПО ПРОВЕРКЕ ДОХОДНОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ  
СОБСТВЕННОСТИ**

Утверждено  
решением Президиума  
Союза МКСО,  
протокол заседания  
Президиума Союза МКСО  
от 25.09.2012 г. № 4 (30), п. 6.2.

2012 год

## Содержание

1. Общие положения.....	4
2. Термины и понятия, используемые в Методических рекомендациях.....	4
3. Порядок организации и предмет проверки.....	6
4. Проверка доходов и оценка доходности муниципального имущественного комплекса.....	9
4.1. Функции МКСО при проверке доходов и оценке доходности муниципального имущественного комплекса.....	9
4.2. Задачи МКСО при проверке доходов и оценке доходности муниципального имущественного комплекса.....	10
4.3. Анализ управления муниципальным имущественным комплексом по обеспечению его доходности.....	10
4.4. Состав и структура доходных объектов муниципального имущественного комплекса.....	11
4.5. Общая оценка условий управления объектами муниципального имущественного комплекса.....	12
4.6. Проверка неналоговых доходов от использования имущества муниципального имущественного комплекса.....	15
4.6.1. Проверка доходов от использования имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными казенными учреждениями.....	15
4.6.2. Проверка доходов от использования имущества, переданного в хозяйственное ведение муниципальным унитарным предприятиям.....	15
4.6.3. Проверка доходов от использования имущества муниципальной имущественной казны.....	17
4.6.4. Проверка доходов пакетов акций от вкладов в уставные капиталы акционерных обществ.....	16
4.6.5. Проверка доходов от продажи приватизируемого муниципального имущества.....	18
4.6.6. Определение неналоговых доходов от использования муниципального имущественного комплекса.....	18
4.7. Оценка доходности имущества муниципального имущественного комплекса.....	19
4.7.1. Оценка доходности имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными бюджетными учреждениями.....	19
4.7.2. Оценка доходности имущества, переданного в хозяйственное ведение муниципальным унитарным предприятиям.....	19
4.7.3. Оценка доходности имущества муниципальной имущественной казны.....	20
4.7.4. Оценка доходности пакетов акций от вкладов в уставные капиталы акционерных обществ.....	21
4.7.5. Оценка доходности от продажи приватизируемого муниципального имущества.....	22

5. Проверка доходов и оценка доходности земельных ресурсов.....	23
5.1. Функции МКСО при проверке доходов и оценке доходности земельных ресурсов.....	23
5.2. Задачи МКСО при проверке доходов и оценке доходности земельных ресурсов.....	23
5.3. Анализ управления земельными ресурсами и обеспечение доходов от их использования.....	24
5.4. Состав и структура доходов от использования земельных ресурсов....	24
5.5. Общая оценка условий управления земельными ресурсами.....	24
5.6. Проверка неналоговых доходов за пользование земельными ресурсами.....	25
5.6.1. Проверка доходов от арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа.....	27
5.6.2. Проверка доходов от арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена.....	27
5.6.3. Проверка доходов от продажи земельных участков, находящихся в собственности городского округа.....	29
5.6.4. Проверка доходов от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.....	29
5.6.5. Проверка неналоговых доходов от использования земельных ресурсов.....	29
5.7. Оценка доходности земельных ресурсов.....	30
5.7.1. Оценка доходности арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа.....	30
5.7.2. Оценка доходности арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена.....	31
5.7.3. Оценка доходности продаж земельных участков, находящихся в собственности городского округа.....	32
5.7.4. Оценка доходности продаж земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.....	32
6. Определение доходов и оценка доходности муниципальной собственности.....	33
6.1. Определение доходов от муниципальной собственности.....	33
6.2. Оценка доходности муниципальной собственности.....	33
7. Отчет о результатах проверки доходов и оценке доходности объектов муниципальной собственности.....	35

## **1. Общие положения**

Методические рекомендации по проверке доходности муниципальной собственности (далее – Методические рекомендации) разработаны во исполнение пункта 1.8.3 плана работы научно-методической комиссии Союза муниципальных контрольно-счетных органов (далее – Союз МКСО) на 2012 год.

Целью разработки Методических рекомендаций является формирование порядка организации и используемой информационной базы, перечня показателей и порядка их расчета при осуществлении муниципальными контрольно-счетными органами внешнего финансового контроля (далее – проверка) доходности муниципальной собственности в соответствии с формами, определенными в статье 10 Федерального Закона от 07.02.2011 № 6-ФЗ «Об общих принципах организации и деятельности контрольно-счетных органов субъектов Российской Федерации и муниципальных образований».

В рамках настоящих Методических рекомендаций рассматривается муниципальное движимое и недвижимое имущество, переданное муниципальным предприятиям, бюджетным учреждениям и находящееся в муниципальной имущественной казне, являющиеся источником неналоговых доходов для муниципального бюджета и инструментом оказания платных услуг местному населению и земельные ресурсы, расположенные в границах муниципального образования.

При проверке и оценке доходности муниципальной собственности осуществляется проверка неналоговых доходов и оценка доходности от использования следующих видов муниципального имущества:

- от имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями, находящегося в хозяйственном ведении муниципальных предприятий и казне муниципального образования;
- от находящихся в муниципальной собственности акций (вкладов, паев) хозяйственных обществ;
- от продажи муниципального имущества;
- от использования земельных ресурсов.

Вместе с тем, учитывая значительную долю неразграниченных территорий, сформировавшуюся в некоторых регионах и муниципальных образованиях схему управления ими (управление субъектами Российской Федерации), в Методических рекомендациях земельные ресурсы вынесены за рамки муниципального имущественного комплекса.

## **2. Термины и понятия, используемые в Методических рекомендациях**

*Муниципальный имущественный комплекс* – это совокупность муниципального имущества, а также имущественных и неимущественных прав на него, реализуемых в процессах управления и распоряжения объектами, функциональное назначение которых должно обеспечивать как решение вопросов местного значения в форме предоставления коммунальных,

социальных и других услуг населению, так и пополнение доходной части муниципального бюджета.

*Реестр муниципального имущества* – информационная система, представляющая собой совокупность баз данных, содержащих перечни объектов учета и данные о них (далее – Реестр).

*Бюджетная доходность* муниципальной собственности – это отношение величины неналоговых доходов от ее использования к величине собственных доходов местного бюджета за рассматриваемый финансовый период.

*Базовая доходность* объектов муниципальной собственности (группы объектов) - это отношение величины неналоговых доходов местного бюджета данного финансового периода к стоимости (восстановительной) данных объектов (группы объектов) муниципальной собственности, указанной в Реестре.

*Неналоговые доходы местного бюджета* от использования муниципальной собственности:

1) доходы от использования имущества, находящегося в муниципальной собственности, за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных учреждений, а также имущества муниципальных унитарных предприятий, в том числе казенных;

2) доходы от продажи имущества (кроме акций и иных форм участия в капитале), находящегося в муниципальной собственности, за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных учреждений, а также имущества муниципальных унитарных предприятий, в том числе казенных;

3) доходы от платных услуг, оказываемых муниципальными бюджетными казенными учреждениями;

4) часть прибыли муниципальных унитарных предприятий, остающаяся после уплаты налогов и иных обязательных платежей, в размерах, определяемых в порядке, установленном муниципальными правовыми актами представительных органов муниципальных образований;

5) доходы от передачи в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков в соответствии с нормативами отчислений, определенные Бюджетным кодексом РФ;

б) доходы от продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов в соответствии с нормативами отчислений, определенные Бюджетным кодексом РФ.

*Земельные ресурсы* – совокупность земельных участков, расположенных в границах муниципального образования.

*Муниципальные земельные ресурсы* – совокупность земельных участков, расположенных в границах муниципального образования и находящихся в его собственности.

*Администрирование* – управленческая деятельность соответствующих уполномоченных структур органов местного самоуправления и бюджетных учреждений, связанная с выполнением функций учета и контроля полноты и своевременности поступления неналоговых доходов в местный бюджет и оплаты услуг.

### **3. Порядок организации и предмет проверки.**

Организация и проведение проверки доходности муниципальной собственности может осуществляться как при внешней проверке годового исполнения местного бюджета, так и в соответствии с планом работы муниципального контрольно-счетного органа (далее – МКСО) на основании установленного в МКСО порядка.

Организация проведения проверки является начальной стадией контрольного мероприятия и включает в себя два этапа: разработку плана (программы) проверки и предварительную подготовку к проверке.

*План (программа) проверки* – это детально разработанный порядок проведения мероприятий внешнего финансового контроля.

Для подготовки плана (программы) проверки необходимо предварительно определить:

- полный перечень объектов проверки;
- перечень субъектов проверки, в адрес которых будут рассылаться уведомления, а также запросы с целью получения информации, необходимой для решения задач проверки, включая предварительный запрос информации;
- сроки начала и окончания проверки.

План (программа) проверки представляет собой описание (раскрытие) особенностей объектов проверки, предполагаемого объема и обоснование используемой формы внешнего финансового контроля.

Типовая структура плана (программы) проверки включает следующие разделы:

- основание проведения проверки;
- цель и предмет проверки;
- обоснование используемой формы проверки;
- перечень объектов проверки;
- перечень проверяемых субъектов;
- основные нормативные правовые акты, используемые при проведении проверки;
- основные источники информации, используемые при проведении проверки;
- сроки и этапы проведения проверки.

*Объектами проверки* в соответствии с настоящими Методическими рекомендациями являются:

- муниципальное имущество, закрепленное на праве хозяйственного ведения за муниципальными бюджетными предприятиями;
- муниципальное имущество, переданное в оперативное управление муниципальным бюджетным учреждениям;

- муниципальное имущество, входящее в состав муниципальной имущественной казны;

- пакеты акций хозяйственных обществ, находящиеся в муниципальной собственности;

- приватизированное муниципальное имущество и пакеты акций, проданные на аукционных торгах и путем публичного предложения;

- земельные ресурсы, находящиеся в ведении муниципального образования;

- муниципальные земельные ресурсы.

*Субъектами проверки* в соответствии с настоящими Методическими рекомендациями являются:

- структурное подразделение органов местного самоуправления по управлению финансами;

- структурные подразделения органов местного самоуправления, являющиеся администраторами неналоговых доходов от использования муниципального имущественного комплекса;

- структурное подразделения органов местного самоуправления, осуществляющее ведение Реестра;

- муниципальные унитарные предприятия и муниципальные учреждения, в хозяйственное ведение и оперативное управление которым передано муниципальное имущество.

*Основными задачами* проверки являются:

- оценка выполнения администраторами неналоговых доходов полномочий при прогнозировании, учете и контроле полноты и своевременности поступления денежных средств по их источникам в бюджет муниципального образования;

- оценка законности, эффективности и результативности использования доходного потенциала муниципального имущественного комплекса и земельных ресурсов хозяйствующими субъектами, использующих их в хозяйственной деятельности, при их продаже на аукционных торгах и путем публичного предложения.

Выбор и формулировка задач проверки должны осуществляться таким образом, чтобы их решение в совокупности способствовало достижению поставленной цели. В то же время каждая из задач должна носить автономный характер, позволяющий исполнителю работать относительно самостоятельно, независимо от других членов рабочей группы.

*Предметами проверки* являются документы структурных подразделений органов местного самоуправления и хозяйствующих субъектов, определяющие их полномочия при управлении муниципальной собственностью, процесс управления муниципальным имущественным комплексом (или его частями), земельными ресурсами, ценными бумагами и информация о поступлениях неналоговых доходов в местный бюджет:

- положения (Уставы) субъектов проверки;

- акты сверок между структурными подразделениями по управлению финансами и администраторами неналоговых доходов о поступивших доходах в бюджет муниципального образования;

- реестр муниципальной собственности;

- информация о стоимости муниципального имущества, составляющего муниципальную имущественную казну, переданного в хозяйственное ведение, оперативное управление, в уставные капиталы хозяйственных обществ, стоимости акций, находящихся в муниципальной собственности, кадастровой стоимости земельных ресурсов, находящихся в управлении, кадастровой стоимости земельных ресурсов, сданных в аренду;

- информация об арендуемых, свободных площадях (имущественный комплекс, земельные ресурсы), выбывших из муниципального управления в проверяемом периоде с указанием причин выбытия (приватизация, продажа на аукционе и т.д.);

- информация о суммах начисленной и фактически поступившей арендной платы (имущественный комплекс, земельные ресурсы) за рассматриваемый период в разрезе плательщиков;

- информация о суммах предоставленных льгот по арендной плате (имущественный комплекс, земельные ресурсы), сумме задолженности по арендной плате в проверяемом периоде, в том числе взыскиваемой по судебным решениям;

- информация о планируемых и фактических результатах финансово-хозяйственной деятельности муниципальных предприятий и акционерных обществ с долей собственности муниципального образования, включая размер чистой прибыли (убыток), отчисления в местный бюджет от чистой прибыли и дивиденды от акций, находившихся в муниципальной собственности;

- информация о планируемых и фактических суммах неналоговых поступлений в местный бюджет от приватизации муниципального имущества и продажи земельных участков;

- информация о доходах от платных услуг, оказываемых муниципальными бюджетными учреждениями;

- информация о плановых бюджетных показателях и о фактическом исполнении местного бюджета за проверяемый период в части обеспечения неналоговых доходов;

- бюджетная отчетность администраторов неналоговых доходов;

- первичные учетные документы;

- договоры, соглашения и т. д.;

- результаты мероприятий внутреннего контроля.

*Предварительная подготовка к проверке включает в себя:*

- изучение федерального, регионального законодательства и муниципальных нормативных актов по вопросам управления объектами муниципальной собственности;

- изучение объектов и субъектов контроля на основе доступной информации.



Перечень материалов, предполагаемых к использованию, не является исчерпывающим. В плане (программе) проверки могут указываться другие материалы и документы, необходимые для решения поставленных задач.

#### **4. Проверка доходов и оценка доходности муниципального имущественного комплекса**

Муниципальный имущественный комплекс является не только основой муниципального сектора экономики, но и источником пополнения доходной части местного бюджета.

##### **4.1. Функции МКСО при проверке доходов и оценке доходности муниципального имущественного комплекса**

При проверке доходов и оценке доходности муниципального имущественного комплекса МКСО:

- ориентированы на выявление неэффективного использования объектов муниципального имущества и негативных явлений (коррупционных схем использования), ограничивающих как развитие муниципального имущественного комплекса, так и повышение его доходности;

- выявляют диспропорции и отклонения в вопросах управления объектами муниципального имущественного комплекса;

- проводят анализ причин выявленных отклонений, предлагают мероприятия по их устранению и превентивные меры по исключению выявленных отклонений в последующие периоды;

- способствуют устранению, предупреждению недостатков и рациональной организации имущественных, экономических отношений, оптимальное использование муниципального имущества и максимизацию неналоговых поступлений в местный бюджет от его использования;

- обеспечивают структуры муниципальной исполнительной власти практическими рекомендациями по вопросам управления муниципальной собственностью.

##### **4.2. Задачи МКСО при проверке доходов и оценке доходности муниципального имущественного комплекса**

Основными задачами муниципального внешнего контроля при проверке доходов и оценке доходности муниципального имущественного комплекса являются:

- контроль сохранности объектов муниципального имущественного комплекса;

- контроль поступления финансовых средств от управления и распоряжения объектами муниципального имущественного комплекса в местный бюджет;

- оценка эффективности и целесообразности предоставления льгот по арендной плате;

- анализ выявленных отклонений в показателях функционирования объектов муниципального имущественного комплекса;

- оценка экономической эффективности управления и распоряжения объектами муниципального имущественного комплекса.

#### **4.3. Анализ управления муниципальным имущественным комплексом по обеспечению его доходности**

Система управления муниципальным имущественным комплексом должна обеспечивать:

- формирование состава объектов и решение вопросов местного значения в соответствии с федеральным законодательством;
- работоспособность и оптимальную загрузку объектов комплекса;
- сохранность объектов комплекса;
- расширение перечня и качества муниципальных услуг, решение которых обеспечивается с использованием муниципального имущества, увеличение стоимости и доходности имущественного комплекса;
- полноту вовлечения объектов муниципального имущественного комплекса в хозяйственный оборот;
- поступление налоговых и неналоговых доходов в местный бюджет;
- снижение издержек, связанных с управлением объектами муниципального комплекса.

Анализ управления муниципальным имущественным комплексом и его соответствие финансовым и социально-экономическим задачам муниципального образования включает:

- 1) характеристику муниципальной нормативно-правовой базы по управлению имущественным комплексом и обеспечению его доходности, включая выбор правовых норм и форм экономических взаимоотношений с пользователями муниципального имущества и систему предоставления льгот при оплате за пользование объектами комплекса;
- 2) установление компетенции органов местного самоуправления в сфере управления муниципальным имуществом по обеспечению его доходности и их фактическое исполнение;
- 3) организацию и ведение учета муниципального имущества;
- 4) определение состава и структуры доходных объектов имущественного комплекса, фактическое применение метода регулирования финансовых и социально-экономических показателей его функционирования через изменение структуры используемого имущества;
- 5) характеристику существующей системы планирования неналоговых доходов от использования объектов муниципального имущества;
- 6) характеристику фактической организации использования объектов муниципального имущественного комплекса и ее соответствие запланированным показателям;
- 7) осуществление контроля использования доходных объектов муниципального имущественного комплекса и обеспечения их сохранности.

#### **4.4. Состав и структура доходных объектов муниципального имущественного комплекса**

Состав доходных объектов муниципального имущественного комплекса определяется совокупностью его составных частей.

Структура доходных объектов муниципального имущественного комплекса определяется удельным весом каждой составной части.

Доходными объектами муниципального имущественного комплекса являются:

- имущество, закрепленное на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями;
- имущество, переданное в хозяйственное ведение муниципальным унитарным предприятиям;
- имущество муниципальной имущественной казны, включая муниципальную недвижимость (нежилые помещения);
- пакеты акций (долей) акционерных обществ;
- приватизируемого муниципального имущества при его продаже.

Структура доходных объектов определяется по соотношению их стоимости к общей стоимости объектов муниципального имущественного комплекса и стоимости каждой группы доходных объектов к общей стоимости доходных объектов.

В процессе проведения проверки целесообразно рассмотреть динамику структуры доходных объектов в периоды, предшествующие проверяемому.

#### **4.5. Общая оценка условий управления объектами муниципального имущественного комплекса**

Проверку доходности муниципального имущественного комплекса следует начинать с исследования и оценки условий его использования.

Для данных целей используются следующие показатели:

- восстановительная стоимость объектов имущественного комплекса;
- остаточная стоимость объектов имущественного комплекса;
- износ, амортизация (за проверяемый период);
- сумма финансовых средств, затраченных на ремонт в течение проверяемого периода;
- объем амортизационных отчислений, затраченных на восстановление объектов муниципального имущественного комплекса в течение проверяемого периода;
- объем инвестиций в муниципальный имущественный комплекс;
- стоимость объектов, вовлеченных в хозяйственную деятельность;
- общая стоимость объектов муниципального имущественного комплекса;
- объем продукции, работ, услуг в стоимостном выражении, выполненных с использованием объектов имущественного комплекса (объем платных услуг);
- среднегодовая восстановительная стоимость объектов муниципального имущественного комплекса, с использованием которых осуществлялось выполнение работ и услуг.

Оценка условий использования объектов муниципального имущественного комплекса может быть дана на основе следующих индикаторов, рассчитываемых с использованием вышеназванных показателей:

- индикатора реновации и инвестиций;
- индикатора доли объектов, вовлеченных в хозяйственную деятельность;
- индикатора загрузки (фондоотдачи) объектов муниципального имущественного комплекса.

Количественные значения данных индикаторов рассчитываются на основе следующих соотношений:

### 1. Индикатор реновации и инвестиций $I_p$ :

$$I_p = (C_{1 \text{ ост}} + C_{\text{рем}} + C_{\text{ам}} + C_{\text{ин}}) / C_{0 \text{ ост}},$$

$C_{0 \text{ ост}}$  - остаточная стоимость с учетом амортизации или износа на начало периода;

$C_{1 \text{ ост}}$  - остаточная стоимость с учетом амортизации или износа на конец периода без учета суммы средств, затраченных на ремонт, объема амортизационных отчислений, затраченных на восстановление и объема инвестиций в муниципальный имущественный комплекс;

$C_{\text{рем}}$  - сумма финансовых средств, затраченных на ремонт в течение проверяемого периода;

$C_{\text{ам}}$  - объем амортизационных отчислений, затраченных на восстановление объектов муниципального имущественного комплекса в течение проверяемого периода;

$C_{\text{ин}}$  - объем инвестиций в муниципальный имущественный комплекс.

Данный индикатор характеризует условия использования, связанные с обеспечением сохранности и увеличением стоимости объектов имущественного комплекса.

Обеспечение сохранности объектов включает в себя не только смысловые определения, связанные с сохранением объектов муниципального имущественного комплекса от посягательства третьих лиц, но и сохранение целостности и работоспособности объектов комплекса, обеспечиваемое совокупностью реализуемых профилактических, инвестиционных и восстановительных процедур. В данном случае под работоспособностью следует понимать способность объекта выполнять заданные функции с той или иной эффективностью. К источникам финансирования восстановительных процедур, как основных факторов, обеспечивающих сохранность объектов, относятся амортизационные отчисления и инвестиции. В связи с этим достижение цели управления, связанной с обеспечением сохранности объектов муниципального имущественного комплекса, контролируется через количественное значение индикатора реновации  $I_p$ . Именно поэтому математическая конструкция данного индикатора включает сумму финансовых средств, затраченных на ремонт, объем амортизационных отчислений, затраченных на восстановление объектов муниципального имущественного комплекса и объем инвестиций в объекты муниципального имущественного комплекса в течение рассматриваемого периода. При значении  $I_p = 1$  сохранность объектов муниципального имущественного комплекса обеспечивается, поскольку сумма финансовых средств, затраченных на восстановление объектов, полностью компенсирует их износ. При  $I_p \geq 1$  за счет средств, затраченных на ремонт, амортизационных отчислений и инвестиций

обеспечивается увеличение стоимости объектов комплекса. При  $I_p \leq 1$  сумма финансовых средств, затраченных на восстановление объектов, недостаточна для компенсации износа и сохранность объектов не обеспечивается.

Таким образом, конструкция индикатора реновации обеспечивает контроль условий использования муниципального имущественного комплекса, связанных с обеспечением сохранности объектов или группы объектов, и увеличением их стоимости.

**2. Индикатор доли доходных объектов, вовлеченных в хозяйственную деятельность  $d_{\text{хд}}$ :**

$$d_{\text{хд}} = C_{\text{ф}} / C_0,$$

$C_{\text{ф}}$  - стоимость доходных объектов, вовлеченных в хозяйственную деятельность;

$C_0$  - общая стоимость доходных объектов муниципального имущественного комплекса.

Данный индикатор характеризует полноту использования в хозяйственной деятельности объектов муниципального имущественного комплекса, находящихся в муниципальной собственности. Через индикатор доли объектов, вовлеченных в хозяйственную деятельность  $d_{\text{хд}}$ , оценивается доля используемых в хозяйственной деятельности объектов муниципального имущественного комплекса. При  $d_{\text{хд}} = 1$  в хозяйственной деятельности используются все 100% объектов, находящихся в муниципальной собственности.

При наличии свободных муниципальных нежилых помещений доля объектов, вовлеченных в хозяйственный оборот, меньше 100%. Индикатор доли объектов, вовлеченных в хозяйственную деятельность  $d_{\text{хд}}$ , в данном случае рассчитывается через отношение площади нежилых помещений, сдаваемых в аренду, к общей площади помещений, пригодных для сдачи в аренду.

**3. Индикатор загрузки  $I_3$  (фондоотдача) объектов (группы объектов) муниципального имущественного комплекса**

$$I_3 = V / C_{\text{ср}}$$

$V$  - объем продукции, работ, услуг в стоимостном выражении, выполненных с использованием объектов имущественного комплекса (объем платных услуг);

$C_{\text{ср}}$  - среднегодовая восстановительная стоимость объектов (группы объектов) муниципального имущественного комплекса, с использованием которых осуществлялось выполнение работ и услуг.

По данному индикатору можно судить о степени фактической загрузки объектов и степени ее соответствия оптимальной величине фондоотдачи. По индикатору загрузки  $I_3$  (фондоотдача) объектов муниципального имущественного комплекса определяются объемы выпускаемой продукции и оказываемых услуг в стоимостном выражении, приходящиеся на 1 рубль стоимости объектов муниципального имущественного комплекса. По данному индикатору можно судить о степени фактической загрузки объектов, и степени ее соответствия оптимальной величине фондоотдачи. Оптимальное соотношение между стоимостью активов и стоимостью произведенной с их

помощью продукции или оказанных услуг должно соотноситься как 5:1. Это означает, что оптимальный показатель фондоотдачи близок к 20%. Эксплуатация объектов в режимах, близких по величине к оптимальной фондоотдаче, обеспечивает нормальный режим их износа, и соответственно, контролируемую и полную реновацию материальных активов за счет доходов от их использования.

При использовании доходных объектов в режимах, отличающихся от оптимальной фондоотдачи (возможными причинами которых могут являться низкая загрузка объектов, снижение доходов за счет установления экономически необоснованных тарифов или системы предоставления льгот), осуществить их реновацию за счет доходов от их использования не удастся. В подобных случаях осуществляют дотирование вида деятельности за счет предоставления бюджетных субсидий, оценку которых возможно провести с использованием данного индикатора.

#### **4.6. Проверка неналоговых доходов от использования имущества муниципального имущества комплексного назначения**

##### **4.6.1. Проверка доходов от использования имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными казенными учреждениями**

Проверка доходов от использования имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными казенными учреждениями, сводится как установлению полноты использования для данных целей имущества, так и к установлению объема и полноты доходов (за счет ценообразования и расчетов) от оказываемых ими платных услуг.

Источниками информации о полноте использования имущества и величинах доходов муниципальных казенных учреждений от оказания платных услуг в зависимости от используемой формы проверки могут являться:

- первичные документы и бухгалтерская отчетность муниципальных казенных учреждений;
- бюджетная отчетность главных распорядителей бюджетных средств (в соответствии с отраслевой принадлежностью учреждений);
- бюджетная отчетность структурного подразделения органов местного самоуправления по управлению финансами.

##### **4.6.2. Проверка доходов от использования имущества, переданного в хозяйственное ведение муниципальным унитарным предприятиям**

При проверке доходов от использования имущества, переданного в хозяйственное ведение муниципальным унитарным предприятиям, используется информация:

- о размере прибыли муниципальных унитарных (казенных) предприятий, остающейся после уплаты налогов и иных обязательных платежей;

- об объеме неналоговых доходов местного бюджета в форме отчислений части прибыли муниципальных унитарных предприятий, остающейся после уплаты налогов и иных обязательных платежей;

- о нормативах отчислений части прибыли муниципальных унитарных предприятий, установленные муниципальными правовыми актами представительных органов муниципальных образований.

Источниками информации о вышеприведенных показателях являются:

- результаты финансово-хозяйственной деятельности муниципальных предприятий с размером чистой прибыли (убыток), полученные от структурного подразделения органов местного самоуправления по управлению муниципальным имуществом;

- информация структурного подразделения органов местного самоуправления, являющегося администратором неналоговых доходов от использования муниципального имущества, о перечислениях муниципальными унитарными (казенными) предприятиями в местный бюджет части прибыли, остающейся после уплаты налогов;

- бухгалтерская отчетность муниципальных унитарных (казенных) предприятий;

- муниципальные правовые акты представительных органов муниципальных образований об установлении муниципальным унитарным (казенным) предприятиям нормативов отчислений части прибыли в местный бюджет;

- бюджетная отчетность структурного подразделения органов местного самоуправления по управлению финансами.

При проведении проверки доходов имущества, переданного в хозяйственное ведение муниципальным унитарным предприятиям, определяется соответствие фактического объема неналоговых доходов местного бюджета в форме отчислений части прибыли муниципальных унитарных предприятий нормативам, установленным муниципальными правовыми актами представительных органов муниципальных образований. При несовпадении показателей выясняются причины данного несоответствия.

В ходе контрольного мероприятия на отдельном предприятии (или обоснованной выборке предприятий) целесообразно проверить формирование прибыли предприятием, изучить факторы, влияющие на ее размер, особенности учетной политики (например, отражение лизинговых операций по приобретению основных средств) и т.п.

#### **4.6.3. Проверка доходов от использования имущества муниципальной имущественной казны**

При проверке доходов имущества муниципальной имущественной казны используется информация:

- информация структурного подразделения органов местного самоуправления, являющегося администратором неналоговых доходов от использования муниципального имущества, об объемах неналоговых перечислений в местный бюджет в соответствии с договорами возмездного

пользования имуществом муниципальной имущественной казны (аренды, концессии и т.д.);

- муниципальные правовые акты представительных органов муниципальных образований об установлении размера платы за пользование имуществом муниципальной имущественной казны;

- бюджетная отчетность структурного подразделения органов местного самоуправления по управлению финансами.

В ходе проверки выявляются факты нецелевого использования муниципального имущества, снижающие арендные платежи, уточняются площади арендуемых помещений.

#### **4.6.4. Проверка доходов пакетов акций от вкладов в уставные капиталы акционерных обществ**

При проверке доходов пакетов акций от вкладов в уставные капиталы акционерных обществ используется информация:

- о размере прибыли акционерных обществ, остающейся после уплаты налогов и иных обязательных платежей;

- об объеме неналоговых доходов местного бюджета в форме дивидендов по акциям акционерных обществ;

- о размерах выплачиваемых дивидендов, установленных руководящими органами акционерных обществ.

Источниками информации о вышеприведенных показателях являются:

- результаты финансово-хозяйственной деятельности хозяйственных обществ, полученные от структурного подразделения органов местного самоуправления по управлению муниципальным имуществом;

- отчеты структурного подразделения органов местного самоуправления, являющегося администратором неналоговых доходов от использования муниципального имущества, о размерах дивидендов, перечисленных акционерными обществами в местный бюджет;

- бухгалтерская отчетность акционерных обществ;

- решения руководящих органов акционерных обществ о выплате дивидендов в местный бюджет;

- бюджетная отчетность структурного подразделения органов местного самоуправления по управлению финансами.

#### **4.6.5. Проверка доходов от продажи приватизируемого муниципального имущества**

При проверке доходов от продажи приватизируемого муниципального имущества используется следующая информация:

- о приватизируемых объектах;

- о стоимости приватизируемых объектов;

- о цене продажи приватизируемых объектов;

- об объемах неналоговых перечислений в местный бюджет от продажи приватизируемого имущества.

Источниками информации о вышеприведенных показателях являются:



- решения представительных органов муниципальных образований об утверждении перечней приватизируемых объектов;
- отчеты об оценке приватизируемых объектов;
- отчеты (протоколы аукционных торгов) структурного подразделения органов местного самоуправления, являющегося администратором неналоговых доходов от использования муниципального имущества, о цене продажи приватизируемого имущества;
- бюджетная отчетность структурного подразделения органов местного самоуправления по управлению финансами.

#### **4.6.6. Определение неналоговых доходов от использования муниципального имущественного комплекса**

Общие доходы  $D_{\text{ннл}}^{\text{мик}}$  (неналоговые) от использования муниципального имущественного комплекса складываются из следующих видов доходов:

- от оказания платных услуг муниципальными бюджетными (казенными) учреждениями  $Q_{\text{пл}}$ ;
- части прибыли муниципальных унитарных (казенных) предприятий, перечисленной ими в местный бюджет,  $P$ ;
- перечислений в местный бюджет по договорам возмездного пользования имуществом муниципальной имущественной казны  $Q_{\text{к}}$ ;
- из дивидендов, выплаченных в местный бюджет акционерными обществами  $d$ ;
- от продажи приватизируемого муниципального имущества  $F_{\text{п}}$ .

$$D_{\text{ннл}}^{\text{мик}} = Q_{\text{пл}} + P + Q_{\text{к}} + d + F_{\text{п}}$$

#### **4.7. Оценка доходности имущества муниципального имущественного комплекса**

##### **4.7.1. Оценка доходности имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными бюджетными учреждениями**

Для оценки доходности имущества, закрепленного на праве оперативного управления, используются следующие показатели:

- объем доходов от платных услуг, оказываемых муниципальными бюджетными учреждениями;
- объем неналоговых доходов местного бюджета от муниципального имущественного комплекса;
- стоимость имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными бюджетными учреждениями.

Оценка доходности имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными бюджетными учреждениями, может быть дана на основе следующих индикаторов:

- индикатора бюджетной доходности имущества, закрепленного на праве оперативного управления;

- индикатора базовой доходности имущества, закрепленного на праве оперативного управления.

Количественные значения данных индикаторов рассчитываются на основе следующих соотношений.

1. Индикатор бюджетной доходности имущества, закрепленного на праве оперативного управления  $I_{\text{бюд}}^{\text{оу}}$ :

$$I_{\text{бюд}}^{\text{оу}} = Q_{\text{пл}} / D_{\text{ннл}}^{\text{мик}}$$

$Q_{\text{пл}}$  - объем платных услуг, оказываемых муниципальными бюджетными учреждениями;

$D_{\text{ннл}}^{\text{мик}}$  - объем неналоговых доходов местного бюджета от использования муниципального имущественного комплекса.

2. Индикатор базовой доходности имущества, закрепленного на праве оперативного управления  $I_{\text{баз}}^{\text{оу}}$ :

$$I_{\text{баз}}^{\text{оу}} = Q_{\text{пл}} / C_{\text{оу}}$$

$C_{\text{оу}}$  - стоимость имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными бюджетными учреждениями.

#### **4.7.2. Оценка доходности имущества, переданного в хозяйственное ведение муниципальным унитарным предприятиям**

Для оценки доходности имущества, переданного в хозяйственное ведение муниципальным унитарным предприятиям, используются следующие показатели:

- размер прибыли муниципальных унитарных предприятий, остающейся после уплаты налогов и иных обязательных платежей;

- объем неналоговых доходов местного бюджета в форме отчислений части прибыли муниципальных унитарных предприятий, остающейся после уплаты налогов и иных обязательных платежей;

- нормативы отчислений части прибыли муниципальных унитарных предприятий, установленные муниципальными правовыми актами представительных органов муниципальных образований;

- объем неналоговых доходов местного бюджета от использования муниципального имущественного комплекса;

- стоимость имущества, переданного в хозяйственное ведение муниципальным унитарным предприятиям.

Оценка доходности имущества, переданного в хозяйственное ведение муниципальным унитарным предприятиям, может быть дана на основе следующих индикаторов:

- индикатора бюджетной доходности имущества, переданного в хозяйственное ведение муниципальным унитарным предприятиям;

- индикатора базовой доходности имущества, переданного в хозяйственное ведение муниципальным унитарным предприятиям.

Количественные значения данных индикаторов рассчитываются на основе следующих соотношений.

1. Индикатор бюджетной доходности имущества, переданного в хозяйственное ведение муниципальным унитарным предприятиям  $I_{\text{хв}}^{\text{бюд}}$ :

$$I_{\text{ХВ}}^{\text{бюд}} = P/D_{\text{ННЛ}}^{\text{мик}},$$

$P$  - фактический объем неналоговых доходов местного бюджета в форме отчислений части прибыли муниципальных унитарных предприятий;

$D_{\text{ННЛ}}^{\text{мик}}$  - объем неналоговых доходов местного бюджета от использования муниципального имущественного комплекса.

2. Индикатор базовой доходности имущества, переданного в хозяйственное ведение муниципальным унитарным предприятиям  $I_{\text{ХВ}}^{\text{баз}}$ :

$$I_{\text{ХВ}}^{\text{баз}} = P/C_{\text{ХВ}},$$

$C_{\text{ХВ}}$  - стоимость имущества, переданного в хозяйственное ведение муниципальным унитарным предприятиям.

#### 4.7.3 Оценка доходности имущества муниципальной имущественной казны

Для оценки доходности имущества муниципальной имущественной казны используются следующие показатели:

- объем неналоговых доходов, поступивших в местный бюджет в соответствии с договорами возмездного пользования имуществом муниципальной имущественной казны (аренды, концессии и т.д.);

- объем неналоговых доходов местного бюджета от использования муниципального имущественного комплекса;

- стоимость имущества муниципальной имущественной казны, переданного по договорам возмездного пользования.

Оценка доходности имущества муниципальной имущественной казны, переданного по договорам возмездного пользования, может быть дана на основе следующих индикаторов:

- индикатора бюджетной доходности имущества муниципальной имущественной казны, переданного по договорам возмездного пользования;

- индикатора базовой доходности имущества муниципальной имущественной казны, переданного по договорам возмездного пользования.

Количественные значения данных индикаторов рассчитываются на основе следующих соотношений.

1. Индикатор бюджетной доходности имущества муниципальной имущественной казны, переданного по договорам возмездного пользования  $I_{\text{МК}}^{\text{бюд}}$ :

$$I_{\text{МК}}^{\text{бюд}} = Q_{\text{к}}/D_{\text{ННЛ}}^{\text{мик}},$$

$Q_{\text{к}}$  - объемы неналоговых доходов, поступивших в местный бюджет по договорам возмездного пользования имуществом муниципальной имущественной казны;

$D_{\text{ННЛ}}^{\text{мик}}$  - объемы неналоговых доходов местного бюджета от использования муниципального имущественного комплекса.

2. Индикатор базовой доходности имущества, переданного в хозяйственное ведение муниципальным унитарным предприятиям  $I_{\text{МК}}^{\text{баз}}$ :

$$I_{\text{МК}}^{\text{баз}} = Q/C_{\text{ХВ}},$$

$C_{\text{ХВ}}$  - стоимость имущества муниципальной имущественной казны, переданного по договорам возмездного пользования.

#### **4.7.4. Оценка доходности пакетов акций от вкладов в уставные капиталы акционерных обществ**

Для оценки доходности пакетов акций от вкладов в уставные капиталы акционерных обществ используются следующие показатели:

- объемы неналоговых доходов в форме дивидендов, перечисленных акционерными обществами в местный бюджет;
- объем неналоговых доходов местного бюджета от использования муниципального имущественного комплекса;
- стоимость имущества, внесенного муниципальным образованием в уставные капиталы акционерных обществ.

Оценка доходности акций акционерных обществ с участием муниципального образования может быть дана на основе следующих индикаторов:

- индикатора бюджетной доходности акций от имущественных вкладов муниципального образования в уставные капиталы акционерных обществ;
- индикатора базовой доходности акций от имущественных вкладов муниципального образования в уставные капиталы акционерных обществ.

Количественные значения данных индикаторов рассчитываются на основе следующих соотношений.

1. Индикатор бюджетной доходности акций от имущественных вкладов муниципального образования в уставные капиталы акционерных обществ  $I_a^{\text{бюд}}$ :

$$I_a^{\text{бюд}} = d/D_{\text{ннл}}^{\text{мик}},$$

$d$  - неналоговые доходы в форме дивидендов, перечисленные акционерными обществами в местный бюджет;

$D_{\text{ннл}}^{\text{мик}}$  - неналоговые доходы местного бюджета от использования муниципального имущественного комплекса.

2. Индикатор базовой доходности акций от имущественных вкладов муниципального образования в уставные капиталы акционерных обществ  $I_a^{\text{баз}}$ :

$$I_a^{\text{баз}} = d/C_{\text{ао}},$$

$C_{\text{ао}}$  - стоимость имущества, внесенного муниципальным образованием в уставные капиталы акционерных обществ.

#### **4.7.5. Оценка доходности от продажи приватизируемого муниципального имущества**

Для оценки доходности от продажи приватизируемого муниципального имущества используется следующая информация:

- объемы неналоговых перечислений в местный бюджет от продажи приватизируемого имущества;
- объем неналоговых доходов местного бюджета от использования муниципального имущественного комплекса;
- стоимость проданного муниципального имущества в соответствии с отчетами об оценке.

Оценка доходности от продажи приватизируемого муниципального имущества может быть дана на основе следующих индикаторов:

- индикатора бюджетной доходности от продажи приватизируемого муниципального имущества;
- индикатора базовой доходности от продажи приватизируемого муниципального имущества.

Количественные значения данных индикаторов рассчитываются на основе следующих соотношений.

1. Индикатор бюджетной доходности от продажи приватизируемого муниципального имущества  $I_{п}^{бюд}$ :

$$I_{п}^{бюд} = F_{п} / D_{ннл}^{мик}$$

$F_{п}$  - объем неналоговых перечислений в местный бюджет от продажи приватизируемого имущества;

$D_{ннл}^{мик}$  - неналоговые доходы местного бюджета от использования муниципального имущественного комплекса.

2. Индикатор базовой доходности от продажи приватизируемого муниципального имущества  $I_{п}^{баз}$ :

$$I_{п}^{баз} = F_{п} / C_{оц}$$

$C_{оц}$  - стоимость проданного муниципального имущества в соответствии с отчетами об оценке имущества.

При оценке доходности от продажи приватизированного муниципального имущества целесообразно рассмотреть цену 1 квадратного метра реализованного муниципального имущества, динамику цен в периоды, предшествующие проверяемому, и сравнить ее с рыночной ценой.

## **5. Проверка доходов и оценка доходности земельных ресурсов**

### **5.1. Функции МКСО при проверке доходов и оценке доходности земельных ресурсов**

При проверке доходов и оценке доходности земельных ресурсов МКСО:

- ориентированы на выявление неэффективного использования земельных ресурсов и повышение их доходности;
- выявляют отклонения в вопросах управления земельными ресурсами;
- проводят анализ причин выявленных отклонений, предлагают мероприятия по их устранению и превентивные меры по исключению выявленных отклонений в последующие периоды;
- способствуют устранению, предупреждению недостатков и рациональной организации экономических отношений, оптимальное управление земельными ресурсами и максимизацию неналоговых поступлений в местный бюджет от их использования;
- обеспечивают структуры муниципальной исполнительной власти практическими рекомендациями по вопросам управления земельными ресурсами.

### **5.2. Задачи МКСО при проверке доходов и оценке доходности земельных ресурсов**

Основными задачами муниципального внешнего контроля при проверке доходов и оценке доходности муниципального имущественного комплекса являются:

- контроль поступлений финансовых средств в местный бюджет от управления и распоряжения земельными ресурсами;
- анализ выявленных отклонений в управлении земельными ресурсами;
- оценка экономической эффективности управления и распоряжения земельными ресурсами.

### **5.3. Анализ управления земельными ресурсами и обеспечение доходов от их использования**

Анализ управления земельными ресурсами включает:

- 1) установление компетенции органов местного самоуправления в сфере управления земельными ресурсами и обеспечения их доходности;
- 2) осуществление контроля за использованием земельных ресурсов и обеспечением доходов от их использования.

К основным целям управления земельными ресурсами относятся:

- вовлечение земельных участков в гражданский оборот;
- повышение эффективности использования земельных участков на территории муниципального образования;
- увеличение доходной части местного бюджета от земельных платежей и операций, связанных с землей;
- удовлетворение потребности граждан и юридических лиц в земельных участках и минимизация сроков их оформления.

### **5.4. Состав и структура доходов от использования земельных ресурсов**

В настоящих Методических рекомендациях доходы от использования земельных ресурсов рассматривается в рамках следующих составляющих:

- доходы от арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа;
- доходы от арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городского округа;
- доходы от продажи земельных участков, находящихся в собственности городского округа;
- доходы от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

### **5.5. Общая оценка условий управления земельными ресурсами**

Оценка условий управления земельными ресурсами осуществляется на основе следующих показателей:

- общая площадь земель муниципального образования;
- площадь земельных участков, являющихся предметом арендных отношений;
- площадь земельных участков, выставленных на торги;

- площадь земельных участков, проданных на торгах;
- площадь приватизированных земельных участков;
- площадь неприватизированных земельных участков под приватизированными промышленными объектами;
- количество заключенных договоров аренды по заявлениям, поданным в текущем финансовом периоде;
- количество заявлений (обращений), поданных в текущем финансовом периоде на предоставление земельных участков.

Оценка условий управления земельными ресурсами может быть дана на основе индикаторов, рассчитываемых с использованием вышеназванных показателей:

1. Индикатор земельных участков, сдаваемых в аренду:

$$I_a = S_a / S_0,$$

$S_a$  - площадь земельных участков на территории муниципального образования, сдаваемых в аренду;

$S_0$  - общая площадь земельных участков муниципального образования.

Данный индикатор позволяет оценить динамику вовлечения муниципальных земель в хозяйственный оборот.

2. Индикатор земельных участков, проданных на торгах  $I_T$ :

$$I_T = S_{\pi} / S_T,$$

где  $S_{\pi}$  - площадь земельных участков, проданных на торгах;

$S_T$  - площадь земельных участков, выставленных на торги.

Данный индикатор позволяет оценить динамику изменения площади земельных участков, связанную как с приватизацией, так и с продажей земельных участков на торгах.

3. Индикатор приватизированных земельных участков:

$$I_{\text{пр}} = S_{\text{пр}} / S_{\text{нпр}},$$

где  $S_{\text{пр}}$  - площадь земельных участков, приватизированных в текущем периоде;

$S_{\text{нпр}}$  - площадь неприватизированных земельных участков, расположенных под приватизированными промышленными объектами.

Индикатор позволяет оценить динамику изменения площадей приватизируемых земельных участков.

4. Индикатор заключенных договоров по заявлениям (обращениям), поданным в текущем финансовом году:

$$I_{\text{дд}} = K_d / K_3$$

$K_d$  - количество заявлений на предоставление земельных участков, поданных в текущем финансовом периоде, по которым в текущем финансовом периоде заключены договоры о предоставлении земельных участков;

$K_3$  - количество заявлений на предоставление земельных участков, поданных в текущем финансовом периоде.

Данный индикатор позволяет оценить среднюю продолжительность периода рассмотрения документов и оформления договоров по передаче земельных участков в пользование, считая от момента подачи документов

заявителем. Так, при средней продолжительности рассмотрения и документального оформления договоров 6 месяцев, индикатор доли заключенных договоров равен 0,5. Оперативное рассмотрение документов и оформление договоров по передаче земельных участков в пользование, характерное для городов, используемых на практике систему «одного окна», позволяет сократить продолжительность оформления до 2-х месяцев. При реализации данной схемы количественное значение индикатора доли заключенных договоров повышается до 0,83 ( $I_{\text{дд}} = 10/12 = 0,83$ ). Физически это означает, что по заявлениям, поданным за 10 месяцев текущего года, договоры о передаче земельных участков в пользование должны быть оформлены.

### **5.6. Проверка неналоговых доходов за пользование земельными ресурсами**

Проверка неналоговых доходов за пользование земельными участками в местный бюджет осуществляется по следующим видам доходов:

- арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа;

- арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городского округа;

- доходы от продажи земельных участков, находящихся в собственности городского округа;

- доходы от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Источниками информации о вышеприведенных показателях являются:

- баланс главного распорядителя (распорядителя), получателя средств бюджета, главного администратора, администратора источников финансирования дефицита бюджета, главного администратора, администратора неналоговых доходов местного бюджета за пользование земельными ресурсами;

- справка по заключению счетов бюджетного учета отчетного финансового года;

- отчет об исполнении бюджета главного распорядителя (распорядителя), получателя бюджетных средств, главного администратора, администратора источников финансирования дефицита бюджета, главного администратора, администратора неналоговых доходов местного бюджета за пользование земельными ресурсами;

- отчет о финансовых результатах деятельности;

- бюджетная отчетность структурного подразделения органов местного самоуправления по управлению финансами.

#### **5.6.1. Проверка доходов от арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа**

При проверке доходов от арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа, используется информация:



- о сдаваемых в аренду земельных участках (площадь участков, объемы арендных начислений), находящихся в собственности городского округа;
- о неналоговых доходах местного бюджета от арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности городского округа.

Источниками информации о вышеприведенных показателях являются:

- реестр договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности городского округа, структурного подразделения органов местного самоуправления, являющегося администратором неналоговых доходов от арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа;
- баланс структурного подразделения органов местного самоуправления, являющегося администратором неналоговых доходов от арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа;
- бюджетная отчетность структурного подразделения органов местного самоуправления по управлению финансами о неналоговых доходах от арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа.

#### **5.6.2. Проверка доходов от арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена**

При проверке доходов от арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, используется информация:

- о сдаваемых в аренду земельных участках (площадь участков, объемы арендных начислений), государственная собственность на которые не разграничена;
- о нормативах перечислений в местный бюджет арендной платы за пользование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена;
- о неналоговых доходах местного бюджета от арендной платы за пользование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.

Источниками информации о вышеприведенных показателях являются:

- реестр договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, структурного подразделения органов местного самоуправления (или органа государственной власти), являющегося администратором соответствующего вида доходов;
- баланс структурного подразделения органов местного самоуправления (или органа государственной власти), являющегося администратором неналоговых доходов от арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена;
- Бюджетный кодекс РФ;
- бюджетная отчетность структурного подразделения органов местного самоуправления по управлению финансами о неналоговых доходах местного

бюджета от арендной платы за пользование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.

### **5.6.3. Проверка доходов от продажи земельных участков, находящихся в собственности городского округа**

При проверке доходов от продажи земельных участков, находящихся в собственности городского округа, используется информация:

- о планируемых к продаже земельных участках (площадь участков, объемы планируемых продаж), находящихся в собственности городского округа;

- о фактически проданных земельных участках (площадь участков, объемы продаж), находящихся в собственности городского округа;

- об объемах фактических перечислений от продажи земельных участков, находящихся в собственности городского округа;

- о неналоговых доходах местного бюджета от продажи земельных участков, находящихся в собственности городского округа.

Источниками информации о вышеприведенных показателях являются:

- реестр земельных участков, находящихся в собственности городского округа, структурного подразделения органов местного самоуправления, являющегося администратором неналоговых доходов от продажи земельных участков, находящихся в собственности городского округа;

- баланс структурного подразделения органов местного самоуправления, являющегося администратором неналоговых доходов от продажи земельных участков, находящихся в собственности городского округа;

- бюджетная отчетность структурного подразделения органов местного самоуправления по управлению финансами о неналоговых доходах местного бюджета от продажи земельных участков, находящихся в собственности городского округа.

### **5.6.4. Проверка доходов от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена**

При проверке доходов от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, используется информация:

- о планируемых к продаже земельных участках (площадь участков, объемы планируемых продаж), государственная собственность на которые не разграничена;

- о фактически проданных земельных участках (площадь участков, объемы продаж), государственная собственность на которые не разграничена;

- о нормативах перечислений в местный бюджет средств от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

- о неналоговых доходах местного бюджета от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Источниками информации о вышеприведенных показателях являются:

- реестр земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, структурного подразделения органов местного самоуправления (или органа государственной власти), являющегося администратором неналоговых доходов от продажи соответствующих земельных участков;

- баланс структурного подразделения органов местного самоуправления (или органа государственной власти), являющегося администратором неналоговых доходов от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

- Бюджетный кодекс РФ;

- бюджетная отчетность структурного подразделения органов местного самоуправления по управлению финансами о неналоговых доходах местного бюджета от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

### **5.6.5. Определение неналоговых доходов от использования земельных ресурсов**

Общие доходы  $D_{3y}$  (неналоговые) от использования земельных ресурсов складываются из следующих видов доходов:

- арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа,  $A_1$ ;

- арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городского округа,  $A_2$ ;

- продажи земельных участков, находящихся в собственности городского округа,  $П_{31}$ ;

- продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена,  $П_{32}$ .

$$D_{3y} = A_1 + A_2 + П_{31} + П_{32}$$

## **5.7. Оценка доходности земельных ресурсов**

### **5.7.1. Оценка доходности арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа**

Для оценки доходности арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа, используются следующие показатели:

- неналоговые доходы местного бюджета от арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности городского округа;

- неналоговые доходы местного бюджета от земельных ресурсов;

- кадастровая стоимость земельных участков, находящихся в собственности городского округа.

Оценка доходности арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа, может быть дана на основе следующих индикаторов:

- индикатора бюджетной доходности арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа;
- индикатора базовой доходности арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа.

Количественные значения данных индикаторов рассчитываются на основе следующих соотношений.

1. Индикатор бюджетной доходности арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа  $I_{a1}^{\text{бюд}}$ :

$$I_{a1}^{\text{бюд}} = A_1 / D_{3y},$$

$A_1$  - арендная плата за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа;

$D_{3y}$  – неналоговые доходы местного бюджета от земельных ресурсов.

2. Индикатор базовой доходности арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа  $I_{a1}^{\text{баз}}$ :

$$I_{a1}^{\text{баз}} = A_1 / C_{3y1},$$

$C_{3y1}$  - кадастровая стоимость земельных участков, находящихся в собственности городского округа.

### **5.7.2. Оценка доходности арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена**

Для оценки доходности арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, используются следующие показатели:

- неналоговые доходы местного бюджета от арендной платы за пользование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена;
- неналоговые доходы местного бюджета от земельных ресурсов;
- кадастровая стоимость земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся в аренде.

Оценка доходности арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, может быть дана на основе следующих индикаторов:

- индикатора бюджетной доходности арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена;
- индикатора базовой доходности арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена.

Количественные значения данных индикаторов рассчитываются на основе следующих соотношений.

1. Индикатор бюджетной доходности арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена  $I_{a2}^{\text{бюд}}$ :

$$I_{a2}^{\text{бюд}} = A_1 / D_{3y},$$

$A_2$  - арендная плата за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена;

$D_{3y}$  – неналоговые доходы местного бюджета от земельных ресурсов.

2. Индикатор базовой доходности арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа  $I_{a2}^{баз}$ :

$$I_{a2}^{баз} = A_2 / C_{3y2},$$

$C_{3y2}$  - кадастровая стоимость земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся в аренде.

### **5.7.3. Оценка доходности продаж земельных участков, находящихся в собственности городского округа**

Для оценки доходности продаж земельных участков, находящихся в собственности городского округа, используются следующие показатели:

- неналоговые доходы от продаж земельных участков, находящихся в собственности городского округа;

- неналоговые доходы местного бюджета от земельных ресурсов;

- кадастровая стоимость проданных земельных участков, находящихся в собственности городского округа.

Оценка доходности продаж земельных участков, находящихся в собственности городского округа, может быть дана на основе следующих индикаторов:

- индикатора бюджетной доходности продаж земельных участков, находящихся в собственности городского округа;

- индикатора базовой доходности продаж земельных участков, находящихся в собственности городского округа.

Количественные значения данных индикаторов рассчитываются на основе следующих соотношений.

1. Индикатор бюджетной доходности продаж земельных участков, находящихся в собственности городского округа,  $I_{пз1}^{бюд}$ :

$$I_{пз1}^{бюд} = П_{31} / D_{3y},$$

$П_{31}$  – неналоговые доходы местного бюджета от продаж земельных участков, находящихся в собственности городского округа;

$D_{3y}$  – неналоговые доходы местного бюджета от земельных ресурсов.

2. Индикатор базовой доходности продаж земельных участков, находящихся в собственности городского округа,  $I_{пз1}^{баз}$ :

$$I_{пз1}^{баз} = П_{31} / C_{3y3},$$

$C_{3y3}$  - кадастровая стоимость проданных земельных участков, находящихся в собственности городского округа.

### **5.7.4. Оценка доходности продаж земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена**

Для оценки доходности продаж земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, используются следующие показатели:

- неналоговые доходы местного бюджета от продаж земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;
- неналоговые доходы местного бюджета от земельных ресурсов;
- кадастровая стоимость проданных земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Оценка доходности продаж земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, может быть дана на основе следующих индикаторов:

- индикатора бюджетной доходности продаж земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;
- индикатора базовой доходности продаж земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Количественные значения данных индикаторов рассчитываются на основе следующих соотношений.

1. Индикатор бюджетной доходности продаж земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена  $I_{пз2}^{бюд}$ :

$$I_{пз2}^{бюд} = П_{32} / D_{3у},$$

$П_{32}$  - неналоговые доходы местного бюджета от продаж земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

$D_{3у}$  – неналоговые доходы местного бюджета от земельных ресурсов.

В ходе проведения проверки доходности продаж целесообразно реальную цену продажи 1 квадратного метра сравнивать как с его кадастровой стоимостью, так и с рыночной стоимостью 1 квадратного метра земельных участков.

2. Индикатор базовой доходности продаж земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена,  $I_{пз2}^{баз}$ :

$$I_{пз2}^{баз} = П_{32} / C_{3у4},$$

$C_{3у4}$  - кадастровая стоимость проданных земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

## **6. Определение величины неналоговых доходов и оценка доходности муниципальной собственности**

### **6.1. Определение величины неналоговых доходов от муниципальной собственности**

Общие доходы  $D_{мс}$  (неналоговые) от муниципальной собственности складываются:

- из неналоговых доходов от муниципального имущественного комплекса  $D_{ннд}^{мик}$ ;
- из неналоговых доходов от земельных ресурсов  $D_{3у}$ .

$$D_{мс} = D_{ннд}^{мик} + D_{3у}$$

### **6.2. Оценка доходности муниципальной собственности**

Для оценки доходности муниципальной собственности используются следующие показатели:

- неналоговые доходы местного бюджета от использования муниципальной собственности  $D_{мс}$ ;

- налоговые доходы местного бюджета  $D_{нд}$ .

Оценка доходности может быть дана на основе индикатора бюджетной доходности муниципальной собственности.

Количественные значения данного индикатора  $I_{мс}^{бюд}$  рассчитывается на основе следующего соотношения:

$$I_{мс}^{бюд} = D_{мс} / D_{соб},$$

$D_{мс}$  - неналоговые доходы местного бюджета от использования муниципальной собственности;

$D_{соб}$  – собственные доходы местного бюджета

$$D_{соб} = D_{мс} + D_{нд}$$

Вместе с тем оценка доходности муниципальной собственности по индикатору бюджетной доходности не позволяет сформировать заключение по оценке степени доходности (например, низкая, средняя, высокая) как всех доходных объектов муниципальной собственности, достигнутой в проверяемый период, так и составных частей.

Оценка степени доходности (например, низкая, средняя, высокая) доходных объектов муниципальной собственности (и составных частей) может быть дана на основе сравнения индикаторов базовой доходности по каждой группе муниципального имущества с установленными эталонами (критериями) доходности, разделяющие указанные степени доходности.

Например, при оценке степени доходности отдельных групп муниципального имущества (кроме земельных ресурсов) в качестве эталонов (критериев) доходности могут быть использованы среднее по данной группе имущества значение норматива износа (линейного) или амортизации и ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (далее – ставка рефинансирования).

Учитывая, что норматив износа определяет отношение изменения (уменьшения) стоимости объектов к восстановительной (первоначальной) стоимости, то отношение индикатора базовой доходности объектов (группы объектов) муниципального имущества к нормативу износа показывает величину соотношения полученных доходов к уменьшению стоимости объектов (группы объектов) муниципального имущества.

По аналогии по величине соотношения индикатора базовой доходности объектов (группы объектов) муниципального имущества со ставкой рефинансирования можно произвести сравнение доходов от использования имущества с доходами от кредитования денежных средств.

Таким образом, использование в качестве эталонов (критериев) доходности средней величины износа (амортизации) и ставки рефинансирования позволяет сконструировать следующую шкалу для оценки степени доходности объектов (группы объектов) муниципального имущества:

- при величине индикатора базовой доходности меньше средней величины норматива износа объектов (группы объектов) муниципального имущества степень доходности можно оценить как низкую;

- при величине индикатора базовой доходности больше средней величины норматива износа объектов (группы объектов) муниципального имущества, но меньше ставки рефинансирования степень доходности можно оценить как среднюю;

- при величине индикатора базовой доходности, превышающей ставку рефинансирования, степень доходности можно оценить как высокую.

## **7. Отчет о результатах проверки доходов и оценке доходности объектов муниципальной собственности**

Подготовка и оформление отчета о результатах проверки доходов и оценке доходности объектов муниципальной собственности осуществляется в соответствии с требованиями, устанавливающими структуру, содержание, форму и алгоритм изложения в соответствии с формой проведенной проверки.

Вместе с тем в отчете о результатах проверки доходов и оценке доходности объектов муниципальной собственности необходимо:

- провести анализ управления объектами муниципальной собственности (отдельно по муниципальному имущественному комплексу и земельным ресурсам);

- рассчитать доходы и индикаторы доходности по каждому виду объектов муниципальной собственности, проанализировать их динамику;

- установить эталоны доходности для каждого вида муниципальной собственности, например, норматив износа, амортизации (кроме земельных ресурсов), ставка рефинансирования и т. д.;

- привести результаты сравнения фактических значений индикаторов базовой доходности с эталонами доходности для каждого вида муниципальной собственности и, по возможности, провести оценку степени доходности объектов (группы объектов) муниципального имущества.

По результатам проведенной проверки в отчете необходимо сформулировать выводы и рекомендации.