



КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА ГОРОДА-КУРОРТА ЖЕЛЕЗНОВОДСКА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

Калинина ул., 2, г. Железноводск, Ставропольский край, 357400, тел./факс (87932) 3-14-43, e-mail: ksp_zhel@mail.ru

« 19 » марта 20 19 г.

№ 62

Главе
города-курорта Железноводска
Ставропольского края

Е.И. Моисееву

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОСНОВНЫХ ИТОГАХ КОНТРОЛЬНОГО МЕРОПРИЯТИЯ

Контрольно-счетная палата города-курорта Железноводска Ставропольского края по поручению Думы города-курорта Железноводска Ставропольского края, в соответствии с Планом работы Контрольно-счетной палаты города-курорта Железноводска Ставропольского края на 2018 год (пункт 2.6) провела контрольное мероприятие «Проверка по вопросам управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, за 2018 год и текущий период 2019 года»

По результатам контрольного мероприятия оформлен акт от 14 марта 2019 года, подписан без возражений.

По результатам проверки установлено следующее:

К полномочиям органов местного самоуправления в соответствии со статьей 11 Земельного кодекса Российской Федерации в области земельных отношений относятся резервирование земель, изъятие земельных участков для муниципальных нужд, установление с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

Полномочия в сфере земельных отношений осуществляет управление имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края (далее - Управление).

Положение об управлении имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края, утверждено постановлением администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края от 30 декабря 2011г. №1344 (далее Положение).

Управление является самостоятельным структурным подразделением администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края, имеющим статус юридического лица.

Основными целями деятельности Управления являются:

увеличение доходов бюджета города-курорта Железноводска Ставропольского края на основе эффективного управления муниципальным имуществом;

оптимизация структуры муниципального имущества в интересах обеспечения устойчивых предпосылок для экономического роста;

вовлечение максимального количества объектов муниципального имущества в процесс совершенствования управления.

Управление в соответствии с возложенными на него задачами осуществляет следующие полномочия по распоряжению и управлению земельными участками:

заключает договоры о предоставлении земельных участков на условиях аренды;

предъявляет требования об изъятии земельных участков, принудительном прекращении права собственности на здания, строения и сооружения, расположенные на земельных участках, подлежащих изъятию, в порядке установленном действующим законодательством;

осуществляет мероприятия по отчуждению земельных участков, необходимых для использования и занимаемых приватизируемыми зданиями, строениями, сооружениями, а также объектами, строительство которых не завершено;

осуществляет контроль за надлежащим исполнением условий заключенных договоров о предоставлении земельных участков на условиях аренды;

осуществляет иные полномочия, в соответствии с действующим законодательством и указаниями главы города-курорта Железноводска Ставропольского края.

Для более эффективного контроля за использованием муниципальной имущественной казны, в том числе и земельных участков города-курорта Железноводска в мае 2018 года приобретено Программное обеспечение автоматизированная система управления государственным и муниципальным имуществом (ПО АС «УГМИ»).

Контрольно-счетная палата города-курорта Железноводска Ставропольского края обращает внимание, что информационная база данных, содержащая достоверную информацию о земельных участках, их стоимостные и иные характеристики, на момент проведения проверки не сформирована.

В связи с отсутствием информационной базы данных о земельных участках, по запросу Контрольно-счетной палаты часть информации для проведения проверки предоставлялась Управлением на бумажном носителе в адрес председателя Контрольно-счетной палаты за подписью начальника Управления.

Согласно представленных данных отделом земельных отношений Управления (письмо от 27.02.2019 г. № 659):

Общая площадь земель города-курорта Железноводска Ставропольского края (далее-земли города) составляет 9 313,0 тыс. гектара (га).

По состоянию на 01.01.2018 года в хозяйственный оборот вовлечено 21 984,7077 га земель или 0,236 % от общей площади земель города, в том числе:

- предоставленных в постоянное (бессрочное) пользование – 18 773,85 га (85,4%);
- предоставленных в аренду – 129,65 га (0,6 %);
- находящихся в собственности физических и юридических лиц – 3 080,0 га (14,0 %);
- предоставленных в безвозмездное пользование – 1,2077 га (0,005 %).

По состоянию на 01.01.2019 года в хозяйственный оборот вовлечено 22 094,4073 га земель или 0,237 % от общей площади земель города, в том числе:

- предоставленных в постоянное (бессрочное) пользование – 18 866,4 га (85,4%);
- предоставленных в аренду – 146,69 га (0,7 %);
- находящихся в собственности физических и юридических лиц – 3 080,0 га (14,0 %);
- предоставленных в безвозмездное пользование – 1,3173 га (0,006 %).

По состоянию на 28.02.2019 года в хозяйственный оборот вовлечено 22 100,2707 га земель или 0,24 % от общей площади земель города, в том числе:

- предоставленных в постоянное (бессрочное) пользование – 18 871,61 га (85,4%);
- предоставленных в аренду – 147,3434 га (0,7 %);
- находящихся в собственности физических и юридических лиц – 3 080,0 га (14,0 %);
- предоставленных в безвозмездное пользование – 1,3173 га (0,006 %).

По запросу Контрольно-счетной палаты города-курорта Железноводска Ставропольского края информация распределения земель по формам собственности для проверки не представлена.

Учет земельных участков

В соответствии с положениями части 5 статьи 51 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» органы местного самоуправления ведут реестры муниципального имущества в Порядке, утвержденном приказом Минэкономразвития России от 30.08.2011г. № 424 (далее – Порядок ведения реестра).

Реестр муниципального имущества города-курорта Железноводска Ставропольского края по состоянию на 01 января 2018 года утвержден постановлением администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края от 31 мая 2018 года № 317.

Проверкой установлены следующие нарушения и недостатки:

1. В нарушение пункта 4 Порядка ведения реестра и пункта 4.1. Порядка ведения реестра муниципального имущества города-курорта Железноводска Ставропольского края, утвержденного постановлением администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края от 26.02.2015г. № 145, в Реестр муниципального имущества не включены сведения о муниципальном недвижимом имуществе (реквизиты документов-оснований возникновения (прекращения) права муниципальной собственности и дата возникновения и прекращения права муниципальной собственности) по объекту:

- земельный участок, площадью 700 кв.м, кадастровый номер: 26:31:020127:0007, расположенный по адресу: Ставропольский край, г. Железноводск, пос. Иноземцево.

2. Согласно данным, предоставленным Управлением, на балансе Управления (счет 108.55 «Непроизведенные активы, составляющие казну») числится земельный участок, площадью 466 891 кв.м, кадастровый номер: 26:31:000000:52, стоимостью 87 472 028,85 рублей. В Реестре муниципального имущества данный объект отсутствует.

Доходы от использования объектов муниципальной собственности формируют доходную часть бюджета городского округа.

В соответствии с решением Думы города-курорта Железноводска Ставропольского края от 22 декабря 2017 г. № 150-V «О бюджете города-курорта Железноводска Ставропольского края на 2018 год и плановый период 2019 и 2020 годов» главным администратором доходов местного бюджета от использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности является Управление.

Первичной редакцией решением Думы города-курорта Железноводска Ставропольского края от 22 декабря 2017 г. № 150-V «О бюджете города-курорта Железноводска Ставропольского края на 2018 год и плановый период 2019 и 2020 годов» на 2018 год утвержден объем доходов от использования

имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности в сумме 75 451,00 тыс. рублей, в том числе доля доходов от арендной платы за земельные участки составляет 73 400,00 тыс. рублей или 97,28%.

По итогам последних уточненных изменений на конец 2018 года (решение Думы города-курорта Железноводска Ставропольского края от 24 декабря 2018г. № 245-V «О внесении изменений в решение Думы города-курорта Железноводска Ставропольского края от 22 декабря 2017 г. № 150-V «О бюджете города-курорта Железноводска Ставропольского края на 2018 год и плановый период 2019 и 2020 годов») прогнозируемые доходы от использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности, составили 63 716,80 тыс. рублей, в том числе доходы от арендной платы за земельные участки в сумме 59 439,00 тыс. рублей или 93,29%.

Согласно годовой отчетности Управления за 2018 год исполнение плановых показателей по поступлению арендной платы за земельные участки сложилось следующим образом: при плановых показателях 2018 года в сумме 59 439,00 тыс. рублей, фактическое поступление средств сложилось в сумме 70 636,68 тыс. рублей, что составило 118,84% от плановых показателей, из них:

по коду 1 11 05012 04 0000 120 «Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, 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» сложилось следующим образом: при плановых показателях 2018 года в сумме 59 100,00 тыс. рублей, фактическое поступление средств сложилось в сумме 70 199,85 тыс. рублей, что составило 118,78% от плановых показателей;

по коду 1 11 05024 04 0000 120 «Доходы, получаемые в виде арендной платы, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды за земли, находящиеся в собственности городских округов (за исключением земельных участков муниципальных бюджетных и автономных учреждений)» сложилось следующим образом: при плановых показателях 2018 года в сумме 339,00 тыс. рублей, фактическое поступление средств сложилось в сумме 436,83 тыс. рублей, что составило 128,86% от плановых показателей.

Согласно решения Думы города-курорта Железноводска Ставропольского края от 24 декабря 2018 г. № 244-V «О бюджете города-курорта Железноводска Ставропольского края на 2019 год и плановый период 2020 и 2021 годов» Управление является администратором доходов бюджета города-курорта Железноводска Ставропольского края, в том числе по доходам от использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности.

Первоначально решением Думы города-курорта Железноводска Ставропольского края от 24 декабря 2018 г. № 244-V «О бюджете города-курорта Железноводска Ставропольского края на 2019 год и плановый период 2020 и 2021 годов» на 2019 год утвержден объем доходов от использования

имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности в сумме 28 056,00 тыс. рублей, в том числе доля доходов от арендной платы за земельные участки составляет 25 701,00 тыс. рублей или 91,61%.

Проведена выборочная проверка соответствия данных бухгалтерского учета (счет 205.23 «Расчеты по доходам от платежей при пользовании природными ресурсами» и счет 401.40 «Доходы будущих периодов») с данными, предоставленными отделом земельных отношений Управления, в результате установлено:

1. Согласно данным бухгалтерского учета по Договору № 74/2015 от 13.03.2015г. по состоянию на 01.01.2019 года имеется дебиторская задолженность в сумме 48 490,40 рублей (счет 205.23) и кредиторская задолженность в сумме 48 490,40 рублей (счет 401.40), согласно данным отдела земельных отношений Управления по данному Договору аренды имеется переплата в сумме 7 065,81 рублей. Договор расторгнут 14.02.2018г.

2. Согласно данным бухгалтерского учета по Договору № 640 от 25.08.2008г. по состоянию на 01.01.2019 года имеется дебиторская задолженность в сумме 24 497,15 рублей (счет 205.23) и кредиторская задолженность в сумме 23 489,48 рублей (счет 401.40), согласно данным отдела земельных отношений Управления задолженности (в том числе переплаты) нет. Договор расторгнут 05.04.2018г.

3. Согласно данным бухгалтерского учета по Договору № 285/2013 от 20.12.2013г. по состоянию на 01.01.2019 года имеется дебиторская задолженность в сумме 22 982,68 рубль (счет 205.23) и кредиторская задолженность в сумме 25 000,00 рублей (счет 401.40), согласно данным отдела земельных отношений Управления по данному Договору аренды имеется переплата 1,76 рубль. Договор расторгнут 21.05.2018г.

4. Согласно данным бухгалтерского учета по Договору № 264/2013 от 10.12.2013г. по состоянию на 01.01.2019 года имеется дебиторская задолженность в сумме 20 185,49 рублей (счет 205.23) и кредиторская задолженность в сумме 20 185,49 рублей (счет 401.40), согласно данным отдела земельных отношений Управления по данному Договору аренды имеется переплата 121,29 рубль. Договор расторгнут 02.07.2018г.

5. Согласно данным бухгалтерского учета по Договору № 49/2016 от 22.03.2016г. по состоянию на 01.01.2019 года имеется дебиторская задолженность в сумме 24 200,11 рублей (счет 205.23) и кредиторская задолженность в сумме 23 599,65 рублей (счет 401.40), согласно данным отдела земельных отношений Управления по данному Договору аренды имеется переплата 190,66 рублей. Договор расторгнут 05.10.2018г.

В связи с вышеизложенным, представлено пояснение начальника Управления (письмо от 05.03.2019 г. № 722), в котором отмечено, что информация о расторжении по договорам аренды земельных участков отделом земельных отношений Управления за 2018 год не предоставлялась в отдел учета, отчетности и финансов Управления.

Проверкой также установлено, что представленные данные отделом земельных отношений Управления (письмо от 27.02.2019 г. № 659); по количеству договоров аренды земельных участков не соответствуют количеству договоров аренды в бухгалтерском учете, а именно:

- по итогам 2018 года, по данным отдела земельных отношений действовало 2137 договоров аренды земельных участков, по данным бухгалтерского учета согласно оборотно-сальдовой ведомости счета 205.23 действовало 1996 договоров аренды. Количество договоров аренды земельных участков согласно данным бухгалтерского учета меньше на 141 договор аренды.

- за период 01.01.2019 - 27.02.2019 года по данным отдела земельных отношений действовало 2154 договора аренды земельных участков, по данным бухгалтерского учета согласно оборотно-сальдовой ведомости счета 205.23 с 01.01.2019 по 27.02.2019 года действовало 1939 договоров аренды земельных участков; в ходе проверки представлена оборотно-сальдовая ведомость за период с 31.12.2018 по 27.02.2019 года, согласно которой в бухгалтерском учете числится 1996 договоров аренды. Количество договоров аренды земельных участков согласно данным бухгалтерского учета меньше на 158 договоров аренды.

Контрольно-счетная палата отмечает факты отсутствия должного взаимодействия между отделом земельных отношений и отделом учета, отчетности и финансов Управления, предоставленная для проверки информация не является достоверной.

Анализ использования земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и земельных участков, собственность на которые не разграничена, а также полноты поступления доходов в городской бюджет от их использования

В соответствии с Земельным кодексом РФ земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются: в собственность бесплатно или за плату; в постоянное (бессрочное) пользование; в аренду; в безвозмездное пользование.

Проверка предоставления земельных участков в собственность

В связи с Представлением прокуратуры г. Железноводска от 11.08.2010 года № 7-12-2010 «Об устранении нарушений Земельного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях», Федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» с 13.08.2010 года по настоящее время земельные участки на территории города-курорта Железноводска в собственность не предоставляются.

Проверка предоставления земельных участков в постоянное (бессрочное) пользование

Согласно статье 39.9 Земельного кодекса РФ, земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование исключительно органам государственной власти и органам местного самоуправления, государственным и муниципальным учреждениям (бюджетным, казенным, автономным), казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий.

При проведении проверки соблюдения порядка предоставления земельных участков в постоянное (бессрочное) пользование нарушений не установлено.

В проверяемом периоде предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, в постоянное (бессрочное) пользование осуществлялось на основании решения уполномоченного органа (постановлений администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края, изданных на каждый земельный участок).

Заявления о предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование к проверке представлены (проверено выборочно).

В 2018 году передано в постоянное (бессрочное) пользование 32 земельных участка Управлению городского хозяйства администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края.

В 2019 году (по состоянию на 27.02.2019 года) передано в постоянное (бессрочное) пользование 10 земельных участков, из них:

- 1 земельный участок передан МБУДО «Детско-юношеская спортивная школа» города-курорта Железноводска Ставропольского края;
- 10 земельных участков переданы Управлению городского хозяйства администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края.

Проверка предоставления земельных участков в аренду

Согласно подпункту 7 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса РФ любое использование земли осуществляется за плату. В соответствии с пунктом 1 статьи 65 Земельного кодекса РФ формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Согласно предоставленной Управлением информации (письмо от 07.03.2019 г. № 743) площади земельных участков, согласно действующих договоров аренды на 01.01.2018 года составили 129,65 га., из них:

площади земельных участков предоставленных для размещения индивидуальных жилых домов 63,55 га.;

площади земельных участков, представленных под строительство объектов недвижимого имущества 9,55га.;

площади земельных участков предназначенных для прочих целей 56,55га.

Площади земельных участков, согласно действующих договоров аренды на 01.01.2019 года составили 146,69 га., из них:

площади земельных участков предоставленных для размещения индивидуальных жилых домов 68,62 га.;

площади земельных участков, представленных под строительство объектов недвижимого имущества 11,8га.;

площади земельных участков предназначенных для прочих целей 66,27га.

Площади земельных участков, согласно действующих договоров аренды на 27.02.2019 года составили 147,34 га., из них:

площади земельных участков предоставленных для размещения индивидуальных жилых домов 69,1 га.;

площади земельных участков, представленных под строительство объектов недвижимого имущества 11,8га.;

площади земельных участков предназначенных для прочих целей 66,44га.

В целях осуществления контроля за правильностью оформления сделок по передаче в аренду земельных участков, расположенных на территории города-курорта Железноводска Ставропольского края, без проведения торгов, проведена выборочная проверка заключенных Управлением в 2018-2019 годах договоров о предоставлении земельных участков на условиях аренды (далее - Договоры аренды; проверено 5 Договоров аренды, заключенных в 2018 году и 2 Договора аренды, заключенных в 2019 году), в результате установлено:

1. Договоры аренды заключались на основании постановления Правительства Ставропольского края от 29 марта 2016 г. № 112-п «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной собственности Ставропольского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленных в аренду без торгов» (действовавшего в 2018 году), постановления Правительства Ставропольского края от 26 декабря 2018 г. № 601-п «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной собственности Ставропольского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленных в аренду без торгов» (действующего с 01.01.2019 года), приказа Министерства имущественных отношений Ставропольского края от 27.11.2015г. №1380 «Об утверждении результатов определения государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Ставропольском крае» и Решения Думы города-курорта Железноводска Ставропольского края от 29 апреля 2011 г. № 27-IV «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности города-курорта Железноводска Ставропольского края и предоставленных в аренду без торгов» согласно заявлений о

предоставлении земельного участка на условиях аренды и необходимых документов, в том числе подготовленных специалистами Управления.

Договоры аренды согласованы заместителем главы администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края, курирующим деятельность Управления.

2. В расчетах арендной платы на 2018 и 2019 годы несоответствия применяемых Управлением базовых размеров арендной платы за земельные участки, установленных законодательством не обнаружено.

3. Проверен расчет размера годовой и фактической арендной платы за земельный участок – нарушений не установлено.

4. Договор аренды № 111/2018 от 02.10.2018г., заключенный с Управлением городского хозяйства администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края не зарегистрирован в органе, осуществляющем государственную регистрацию права. Допущено несоответствие требованиям пункта 2 статьи 8.1, пункта 2 статьи 609 Гражданского Кодекса РФ, нарушение пункта 4.3. Договора аренды, что в соответствии со статьями 8, 425 Гражданского Кодекса РФ дает основание считать договор аренды не вступившими в законную силу и не порождающими гражданских прав и обязанностей для лиц их подписавших.

5. Выборочной проверкой установлено, что в 2018 году заключен Договор аренды при наличии задолженности по арендной плате по предыдущему Договору аренды, заключенному на тот же земельный участок с тем же Арендатором:

- Договор аренды № 144/2018 заключен с Богдановым В.П. 11.12.2018г.; согласно приложению № 1 к Договору аренды № 144/2018 от 11.12.2018г. задолженность по предыдущему Договору аренды № 260/2013 от 06.12.2013г. составляет в сумме основного долга 988,29 рублей и пени 1,32 рублей.

Задолженность в общей сумме 989,61 рублей на момент заключения Договора аренды № 144/2018 не погашена.

Следует отметить, что данная задолженность не погашена на 27.02.2019г.

Управлением не в полной мере выполняются полномочия главного администратора (администратора) доходов в части осуществления контроля за полнотой начисления, учета и взыскания задолженности, определенные статьей 160.1 Бюджетного кодекса РФ.

При проведении аукционов по продаже годового размера арендной платы за земельные участки специалисты Управления руководствовались Земельным кодексом Российской Федерации.

На основании итоговых протоколов «О результатах проведения аукциона по продаже годового размера арендной платы за земельный участок» в 2018 году заключено 4 Договора аренды на следующие земельные участки:

1. Земельный участок, площадью 470 кв.м, кадастровый номер 26:31:020333:541, расположенный по адресу: Ставропольский край, город Железноводск, поселок Иноземцево, улица Некрасова, разрешенное использование – обслуживание автотранспорта (размещение стоянки). Договор

аренды № 61/2018 от 28.05.2018г., заключенный с Самойловым И.К.; срок аренды – 3 года; размер годовой арендной платы 161 600,00 рублей.

2. Земельный участок, площадью 1 661 кв.м, кадастровый номер 26:31:020109:78, расположенный по адресу: Ставропольский край, город Железноводск, поселок Иноземцево, улица Гагарина, 219 Б, разрешенное использование – деловое управление. Договор аренды № 101/2018 от 21.08.2018г., заключенный с ООО «Центр Климата»; срок аренды – 3 года; размер годовой арендной платы 661 084,90 рубля.

3. Земельный участок, площадью 962 кв.м, кадастровый номер 26:31:010315:1021, расположенный по адресу: Ставропольский край, город Железноводск, улица Калинина, район дома № 13, разрешенное использование – для строительства объекта санаторно-курортного назначения. Договор аренды № 100/2018 от 21.08.2018г., заключенный с Семеновой А.Р.; срок аренды – 3 года; размер годовой арендной платы 819 334,04 рубля (далее по тексту Договор аренды № 100/2018 от 21.08.2018г.).

4. Земельный участок, площадью 15 298 кв.м, кадастровый номер 26:31:020333:541, расположенный по адресу: Ставропольский край, город Железноводск, поселок Иноземцево, район переулка Промышленный, разрешенное использование – для размещения производственной базы. Договор аренды № 99/2018 от 20.08.2018г., заключенный с Дакаловым З.М.; срок аренды – 3 года; размер годовой арендной платы 3 243 879,00 рублей (далее по тексту Договор аренды № 99/2018 от 20.08.2018г.).

Проверкой правомерности заключения Договора аренды № 100/2018 от 21.08.2018г. и Договора аренды № 99/2018 от 20.08.2018г. установлено:

- документация по проведению торгов соответствует нормативным требованиям;

- отчет № 01-2018 и отчет № 02-2018 об оценке рыночной стоимости права пользования земельным участком (стоимости годового размера арендной платы) сроком на 3 года, для земельных участков, обозначенных выше, подготовлен ООО «Специализированное учреждение «Центр независимых судебных экспертиз и оценки» 28 февраля 2018 года (муниципальные контракты № 01/О-2018 от 20.02.2018г. и № 02/О-2018 от 21.02.2018г., заключенные между Управлением и ООО «СУ ЦНСЭО» к проверке представлены);

- Договор аренды № 99/2018 от 20.08.2018г. не зарегистрирован в органе, осуществляющем государственную регистрацию права. Допущено несоответствие требованиям пункта 2 статьи 8.1, пункта 2 статьи 609 Гражданского Кодекса РФ, нарушение пункта 4.3. Договора аренды, что в соответствии со статьями 8, 425 Гражданского Кодекса РФ дает основание считать договор аренды не вступившими в законную силу и не порождающими гражданских прав и обязанностей для лиц их подписавших.

- по Договору аренды № 100/2018 от 21.08.2018г. по состоянию на 27.02.2019 года имеется переплата в сумме 177 805,15 рублей (согласно пункту 10.1 данного договора, внесенный победителем аукциона задаток в размере

476 357,00 рублей засчитывается в счет арендной платы за земельный участок);
- по Договору аренды № 99/2018 от 20.08.2018г. по состоянию на 27.02.2019 года имеется переплата в сумме 431 035,98 рублей (согласно пункту 10.1 данного договора, внесенный победителем аукциона задаток в размере 1 621 939,50 рублей засчитывается в счет арендной платы за земельный участок).

В 2019 году Управлением 15.03.2019 года будет проведен аукцион по продаже годового размера арендной платы за земельный участок, площадью 600 кв.м, кадастровый номер 26:31:010128:222, расположенный по адресу: Ставропольский край, город Железноводск, улица Октябрьская, д. 91, разрешенное использование – объекты придорожного сервиса, магазин (извещение о проведении торгов № 040219/1246759/01 от 04.02.2019г.).

Проведена проверка правомерности расторжения в проверяемом периоде Договоров аренды, в результате установлено:

1. Нарушение требований и норм гражданского законодательства: к проверке представлено Соглашение о расторжении № 12 от 14.02.2018г. к Договору аренды от 13.03.2015г. № 74/2015, которое не подписано арендатором (Меликсетян К.Г.).

2. На момент расторжения Договора аренды № 74/2015 от 13.03.2015г., заключенного с Меликсетяном К.Г., имелась задолженность по арендной плате в сумме 149 179,90 рублей (арендная плата в сумме 108 748,17 рублей, пеня в сумме 40 431,73 рубль). Согласно Решению Арбитражного суда Ставропольского края от 07 ноября 2018 года по Делу № А63-8789/2018 задолженность погашена в ноябре 2018 года.

С Меликсетяном К.Г. заключен новый Договор аренды № 20/2018 от 15.02.2018 года.

3. На момент расторжения Договора аренды № 37/2013 от 05.04.2013г., заключенного с Селескеровым Ю.Н., имелась задолженность по арендной плате в сумме 409 056,07 рублей (арендная плата в сумме 359 827,38 рублей, пеня в сумме 49 228,69 рублей).

Данная задолженность по состоянию на 27.02.2019 г. не погашена.

С Селескеровым Ю.Н. заключен новый Договор аренды № 30/2018 от 03.04.2018 года.

Проверка предоставления земельных участков в безвозмездное (временное) пользование

Основанием возникновения права безвозмездного срочного пользования земельным участком является предоставление земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

На основании части 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации, в 2018 году заключено два договора о предоставлении земельного участка в безвозмездное пользование:

- Договор № 1 от 23.03.2018г., заключенный с Местной религиозной

организацией православного прихода храма святой равноапостольской княгини Ольги г. Железноводска Ставропольского края Пятигорской и Черкесской Епархии Русской Православной церкви (Московский патриархат): предоставлен земельный участок, площадью 1000 кв.м, кадастровый номер 26:31:010105:2, расположенный по адресу: Ставропольский край, город Железноводск, район городского кладбища, разрешенное использование – для размещения поминальной часовни; срок аренды – с 23.03.2018г. по 22.03.2028г.;

- Договор № 2 от 06.06.2018г., заключенный с Местной религиозной организацией православного прихода храма иконы Божией Матери Утоли моя печали пос. Иноземцево г. Железноводска Ставропольского края Пятигорской и Черкесской Епархии Русской Православной церкви (Московский патриархат): предоставлен земельный участок, площадью 96 кв.м, кадастровый номер 26:31:020332:496, расположенный по адресу: Ставропольский край, город Железноводск, пос. Иноземцево, ул. 8 Марта, разрешенное использование – религиозное использование; срок аренды – с 06.06.2018г. по 05.06.2028г..

При проведении проверки соблюдения порядка предоставления земельных участков в безвозмездное пользование установлено:

Договор №1 о предоставлении земельного участка в безвозмездное пользование от 23.03.2018г., заключенный с Местной религиозной организацией православного прихода храма святой равноапостольской княгини Ольги г. Железноводска Ставропольского края Пятигорской и Черкесской Епархии Русской Православной церкви (Московский патриархат), не зарегистрирован в органе, осуществляющем государственную регистрацию права. Допущено несоответствие требованиям пункта 2 статьи 8.1, пункта 1 статьи 131 Гражданского Кодекса РФ, что в соответствии со статьями 8, 425 Гражданского Кодекса РФ дает основание считать договор безвозмездного пользования не вступившими в законную силу и не порождающими гражданских прав и обязанностей для лиц их подписавших. Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права (ч. 5 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости").

В 2019 году (по состоянию на 27.02.2019 года) земельные участки в безвозмездное пользование не предоставлялись.

Выборочно проведен визуальный осмотр использования 9 земельных участков в соответствии с видом разрешенного использования согласно заключенным в 2018-2019 годах Договорам аренды.

Визуальный осмотр проведен 11 марта 2019 года в присутствии представителя Управления.

По результатам проведенного визуального осмотра установлено, что 9 объектов аренды используются по назначению.

В соответствии со статьей 62 Бюджетного Кодекса Российской Федерации доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков, включены в состав неналоговых доходов.

По результатам анализа данных, представленных Управлением (письмо от 05.03.2019 г. № 723), в 2018 году планируемые поступления доходов по арендной плате за использование земельных участков составили:

земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена – 59 100 000,00 рублей, фактическое поступление составило 70 181 846,00 рублей (118,8%);

земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности – 339 000,00 рублей, фактическое поступление составило 436 837,92 рублей (128,9%).

На 27.02.2019 года планируемые поступления доходов по арендной плате за использование земельных участков составили:

земельные участки государственная, собственность на которые не разграничена – 2 000 000,00 рублей, фактическое поступление составило 2 289 663,63 рублей (114,48%).

Контрольно-счетная палата обращает внимание:

- прогноз поступлений администрируемых доходов на очередной финансовый год производится в произвольной форме (согласно пояснению начальника Управления, получение указанных сведений не представляется возможным в связи с отсутствием сведений в программном продукте по управлению муниципальной собственностью);

- в 2019 году наблюдается занижение планируемых доходов по арендной плате за использование земельных участков.

Анализ деятельности Управления по осуществлению муниципального земельного контроля

В соответствии со статьей 72 Земельного кодекса Российской Федерации муниципальный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, установленном нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Муниципальный земельный контроль на территории города-курорта Железноводска Ставропольского края осуществляется Управлением в порядке и в пределах, определенных нормативно-правовыми актами, в том числе: Административным регламентом исполнения администрацией города-курорта Железноводска Ставропольского края муниципальной функции «Осуществление земельного контроля за использованием земель города-курорта Железноводска», утвержденным постановлением администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края от 05.06.2012г. № 372 (далее – Административный регламент по осуществлению земельного контроля).

В 2018 году Управлением было проведено 9 плановых проверок и 74 внеплановые проверки, обследовано 700 земельных участков в рамках своей деятельности, требований прокуратуры города Железноводска, рассмотрения обращений граждан.

В 2019 году (по состоянию на 27.02.2019 года) Управлением было проведено 3 внеплановые проверки, обследовано 3 земельных участка в рамках своей деятельности, требований прокуратуры города Железноводска.

Ежегодные журналы учета проверок соблюдения земельного законодательства в 2018 -2019 годах к проверке представлены.

В адрес Управления направлено Представление для рассмотрения и принятия мер по устранению выявленных нарушений и недостатков.

Информация о результатах проведенного контрольного мероприятия направлена в Думу города-курорта Железноводска Ставропольского края, в прокуратуру города Железноводска Ставропольского края.

Приложения в 1 экз., на 4 листах.

Председатель
Контрольно-счетной палаты
города-курорта Железноводска
Ставропольского края



В.Б. Мельникова