

ИНФОРМАЦИЯ

о результатах контрольного мероприятия «Проверка полноты и своевременности поступления в бюджет Качканарского городского округа доходов от аренды земельных участков, а также средств от продажи права на заключение договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена за 2014-2015 годы»

г. Качканар

15 декабря 2016 года

Контрольное мероприятие проведено на основании пункта 1.5. Плана работы Контрольного управления Качканарского городского округа на 2016 год.

Объектом контрольного мероприятия являлся Комитет по управлению муниципальным имуществом Качканарского городского округа (Комитет по имуществу КГО)

Цель контрольного мероприятия:

Оценка выполнения Комитетом по имуществу КГО властных полномочий и функций по администрированию доходов от аренды земельных участков, а также средств от продажи права на заключение договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, оценка эффективности использования имущественного потенциала в части земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Акт проверки доведен до сведения председателя Комитета по имуществу КГО – О.В. Адамчук, акт подписан с замечаниями и пояснениями.

Результаты контрольного мероприятия

КУМИ является функциональным органом местного самоуправления, входящим в структуру органов местного самоуправления Качканарского городского округа, осуществляющим реализацию политики в сфере управления и приватизации муниципального имущества. КУМИ является органом, наделенным отдельными полномочиями по управлению земельными ресурсами, находящимися в муниципальной собственности, осуществляющим проведение единой политики в области имущественных и земельных отношений на территории Качканарского городского округа, в установленных случаях координирующим деятельность органов местного самоуправления городского округа в области имущественных и земельных отношений.

Комитет по имуществу КГО осуществляет подготовку документов для принятия решения о предоставлении земельного участка, обеспечивает подготовку проекта договора аренды земельного участка с определением срока уплаты арендной платы и его подписание сторонами для строительства, а также готовит проект решения о предоставлении земельного участка для целей, не связанных со строительством.

Комитет по имуществу КГО является организатором торгов и лицом, уполномоченным на предоставление в собственность или аренду соответствующих земельных участков по результатам торгов.

Также Комитет по имуществу КГО являлся главным администратором доходов местного бюджета по доходному источнику «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».

Согласно Порядку действий органов местного самоуправления Качканарского городского округа по предоставлению земельных участков в собственность, пользование, утвержденного решением Думы Качканарского городского округа от 16.03.2006 № 163 (далее – Порядок), Комитет по имуществу КГО должен формировать реестр свободных земельных участков с указанием их целевого назначения, категории земель, размера. В нарушение указанного Порядка, в отношении земель, государственная собственность на которые не разграничена, такой реестр не ведется. Опубликованный согласно решению Комитета по имуществу КГО перечень учитывает лишь участки, которые пригодны для ведения производственной, логистической и торговой деятельности.

Исполнение бюджета в части доходов, получаемых в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов, а также средств от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков, в проверяемом периоде составило в 2014 году 8 647,6 тыс. рублей, или 105,7% значений, утвержденных решением о бюджете, в 2015 году – 7 743,0 тыс. рублей, или 122,9% утвержденных значений.

При этом необходимо отметить, что при снижении объема доходов происходит рост задолженности по арендной плате.

Учет платежей в разрезе лицевых счетов арендаторов ведется с применением программного продукта «Барс». Согласно данным программы, в 2014 году начисление платы производилось по 255 договорам аренды, в 2015 году – по 328 договорам.

По данным программного учета, размер задолженности арендаторов в части арендной платы за проверяемый период вырос с 1 423,4 тыс. рублей до 5 865,3 тыс. рублей, в части пени – с 276,4 тыс. рублей до 1 610,7 тыс. рублей.

Согласно представленной информации работа по взысканию задолженности велась путем ведения переговоров с неплательщиками, отправкой требований об уплате и судебными исками. По договорам, заключенным в 2014-2015 годах, решениями судов взыскана задолженность в размере 1 485,6 тыс. рублей.

Реестр договоров аренды Комитетом по имуществу не ведется, что крайне затрудняет установление точного количества договоров, действовавших в проверяемом периоде.

Для проверки представлено 120 договоров, заключенных в проверяемом периоде (2014-2015 годы), из них за 2014 год 64 договора, за 2015 год – 56 договоров.

Заключение договоров аренды земельных участков осуществлялось двумя способами:

- до 01.03.2015 года предоставление земельных участков для строительства осуществлялось с проведением работ по их формированию, с предварительным согласованием либо без предварительного согласования мест размещения объектов;

- с 01.03.2015 года договоры аренды земельных участков заключались на торгах, проводимых в форме аукциона.

Из представленных на проверку договоров 33 договора заключены в результате аукционов. Основная масса земельных участков, предоставлялись в аренду на аукционах для индивидуального жилищного строительства. Кроме того, в результате аукционов земельные участки предоставлялись для строительства газовой автозаправки, строительства склада, строительства объекта общественного питания и торговли, строительства многоквартирного дома, под рекламные щиты.

Аукционы, представленные на проверку, проведены с соблюдением действующего законодательства. Начальная цена аукционов устанавливалась по результатам проведения рыночной оценки стоимости арендной платы, проведенной независимыми оценщиками.

Установлены случаи проведения аукционов по продаже прав аренды на земельные участки в зимнее время с осмотром потенциальными арендаторами земельных участков, находящихся под снегом. Речь идет о земельных участках в 12 микрорайоне: три участка по улице Тагильской, десять – по улице Второй, пять – по улице Третьей и три участка в переулке Нагорный.

В материалах, представленных на проверку, имеются решения Качканарского городского суда, которыми установлено, что покупатель не имел возможности увидеть земельный участок, поскольку его осмотр осуществлялся под снегом в зимнее время.

Решениями Качканарского городского суда 2 спорных договора аренды земельных участков на 12 микрорайоне признаны недействительными, так как покупатель не имел возможности увидеть земельный участок, поскольку его осмотр осуществлялся под снегом в зимнее время. С Комитета по имуществу КГО взысканы судебные расходы.

Из представленных на проверку договоров аренды 87 договоров заключены без проведения аукционов. В отдельных договорах не указано основание предоставления земельных участков без аукционов. Вместе с тем, нарушений предоставления земельных участков без аукционов не выявлено.

Передача земельных участков арендаторам подтверждена актами приема-передачи. Пять актов не содержат даты их составления, что не позволяет определить момент возникновения обязанности по уплате арендной платы.

Все договоры, заключенные в 2014 году содержат условие, согласно которому арендодатель имеет право расторгнуть договор аренды при неполной уплате (менее 80% от необходимой суммы платежа). Данная формулировка фактически позволяет арендаторам не оплачивать 20 % арендной платы.

Два договора аренды в 2014 году заключены с нарушениями установленного порядка. По обоим случаям представлены замечания Комитета по имуществу КГО, которые приняты как пояснения по изложенным фактам.

В 2014 году в расчете арендной платы при заключении 24 договоров не применен коэффициент увеличения за 2013 год, утвержденный постановлением Правительства Свердловской области от 26.12.2012 № 1531-ПП, что является нарушением порядка определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, утвержденного постановлением Правительства Свердловской области от 30.11.2011 № 1855-ПП (далее – Постановление № 1855-ПП). Данная ошибка в расчетах привела к недоначислению арендной платы в размере 4,3 тыс. рублей. Ошибки зафиксированы в период с 24.03.2014 по 29.09.2014 года, далее до конца 2015 года расчеты произведены без ошибок.

Выявлено три случая несоответствия ставок арендной платы по заключенным договорам размерам, утвержденным Постановлением №1855-ПП, в результате которого арендная плата за проверяемый период завышена на общую сумму 7,2 тыс. рублей.

В марте 2014 года заключены четыре договора с ОАО «ЕВРАЗ КГОК», общая площадь переданных в аренду участков составляет 1 453 298 кв. м. Все перечисленные участки относятся к категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и иного специального назначения. Расчеты арендной платы на 2014 год во всех четырех договорах отсутствуют, прописана лишь сумма арендной платы. В расчетах на 2015 год использована ставка аренды 2%, при том, что для указанной категории земель утверждена ставка 0,3%, и не применен коэффициент увеличения за 2013 и 2014 годы. Отклонение от расчетной суммы в пользу бюджета составило в 2014 году 38,7 тыс. рублей, в 2015 году – 52,3 тыс. рублей.

Согласно пояснений КУМИ, порядок определения арендной платы по указанным договорам был согласован с МУГИСО средствами телефонной связи.

Выявлено пять случаев передачи в аренду земельных участков на условиях, утвержденных для участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые по данным кадастрового учета находятся в муниципальной или частной собственности.

Семь земельных участков переданы в аренду без проведения кадастровых работ, что является нарушением порядка предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, установленного статьей 34 Земельного кодекса РФ, и влечет нарушение порядка определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, утвержденного Постановлением № 1855-ПП. Согласно указанному порядку, размер арендной платы определяется в процентах от кадастровой стоимости участка. В случае же отсутствия результата кадастровой оценки, за основу расчета берется удельный показатель кадастровой стоимости.

В договорах по предоставлению земельных участков для ведения садоводства за 2015 год имеется условие – арендатор обязан разработать не менее 40 % земельного участка до определенной в договоре даты. Однако проверки исполнения данного условия арендодателем не проводились.

По результатам контрольного мероприятия в адрес председателя Комитета по имуществу КГО направлено представление об устранении недостатков и нарушений действующего законодательства.

Комитетом по имуществу КГО утвержден план мероприятий по устранению нарушений, должностное лицо Комитета по имуществу КГО привлечено к дисциплинарной ответственности.

Выводы

1. В отношении земель, государственная собственность на которые не разграничена, реестр свободных земельных участков с указанием их целевого назначения, категории земель и площади Комитетом по имуществу КГО не ведется.

2. Реестр договоров аренды земель, государственная собственность на которые не разграничена, Комитетом по имуществу КГО не ведется.

3. Нарушений при проведении аукционов по продаже прав аренды земельных участков в проверяемом периоде не выявлено, вместе с тем, проведение аукционов в зимнее время создает трудности для оценки состояния участков потенциальными арендаторами.

4. Ряд договоров аренды в проверяемом периоде заключен с нарушениями установленного порядка.

5. По ряду договоров допущены ошибки в расчете арендной платы в результате неверного применения ежегодного коэффициента увеличения, либо ставок арендной платы.

6. Проверки исполнения условий договоров аренды земельных участков, предоставленных для ведения садоводства, за 2015 год не проводились.

Председатель
Контрольного управления

А.В. Ильинский