

Информация
о результатах проверки, проведенной
в комитете по управлению имуществом города Саратова

Контрольно-счетной палатой муниципального образования «Город Саратов» совместно с прокуратурой города Саратова в комитете по управлению имуществом города Саратова (далее – КУИ, комитет) проведена проверка правомерности и эффективности управления и распоряжения земельными ресурсами муниципального образования «Город Саратов», а также полноты и своевременности поступления в бюджет муниципального образования «Город Саратов» доходов от распоряжения и пользования ими за 2016 и 2017 годы.

При проверке установлены факты ненадлежащего исполнения комитетом полномочий по ведению Реестров муниципальной собственности и казны, выразившиеся:

- в неосуществлении учета земельных участков, право муниципальной собственности на которые зарегистрировано;
- в учете в реестрах муниципальной собственности и муниципальной казны: земельных участков, снятых с государственного кадастрового учета, земельных участков, по которым право собственности муниципального образования прекращено в установленном законодательством порядке, земельных участков, переданных в постоянное (бессрочное) пользование муниципальным учреждениям.

Кроме того, выявлено, что данные о количестве и площади земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Город Саратов», содержащиеся в Реестре муниципальной собственности, не соответствуют данным, содержащимся Едином государственном реестре недвижимости. Так, согласно данным Реестра муниципальной собственности, на 1 января 2018 года в собственности муниципального образования «Город Саратов» числится на 394 участка меньше, чем по данным ЕГРН. Общая площадь этих участков - 1 086 016,57 кв. м.

Также установлены расхождения в количестве, площади и кадастровой стоимости земельных участков, сведения о которых содержатся в Реестре муниципальной собственности и в Реестре муниципальной казны. Так, согласно данным Реестра муниципальной собственности на 1 января 2018 года в собственности муниципального образования «Город Саратов» числится меньше на 88 участков (общей площадью 3 626 562 кв.м и стоимостью 3 442,7 тыс. рублей), чем по данным Реестра муниципальной казны.

При проверке вопроса предоставления в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, а также государственная собственность на которые не разграничена, установлено, что комитетом заключались договоры аренды с МУП «Саратовское городское строительство и комплектация», в соответствии с которыми предприятию предоставлялись земельные участки под существующими объектами недвижимости - нежилыми зданиями, многоквартирными домами, признаваемыми ветхими и подлежащими сносу. В последующем заключались дополнительные соглашения к данным договорам аренды, которыми вид разрешенного использования земельных участков изменялся, и они могли быть использованы для целей жилищного строительства.

Таким образом, комитетом при осуществлении полномочий по распоряжению земельными участками в нарушение требований Земельного кодекса Российской Федерации 27 земельных участков переданы в аренду фактически для целей жилищного строительства без торгов, что повлекло непоступление в бюджет города денежных средств от продажи права на заключения договора аренды.

Установлен случай заключения КУИ договора аренды земельного участка площадью 5 299 кв. м без проведения торгов с собственником расположенного на нем объекта недвижимости, при этом площадь участка была несоразмерна (в 22,6 раза больше) площади объекта недвижимости.

Комитетом не надлежащим образом осуществлялся контроль за поступлением в бюджет города средств в рамках исполнения договоров аренды земельных участков и договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, а также защита имущественных прав муниципального образования «Город Саратов», что привело к потерям бюджета на общую сумму 108 689,4 тыс. рублей, в том числе:

- в связи с отказом в удовлетворении исковых требований вследствие пропуска срока исковой давности при взыскании задолженности и неустойки по договорам аренды на общую сумму 60 819,4 тыс. рублей, по договорам на установку и эксплуатацию рекламных конструкций - 106,9 тыс. рублей;

- в связи с признанием арендаторов и рекламодателей банкротами и невозможностью взыскания с них задолженности и начисленных пеней по договорам аренды на общую сумму 18 447,0 тыс. рублей, по договорам на установку и эксплуатацию рекламных конструкций - 29 316,1 тыс. рублей.

Кроме того, выборочная проверка исполнения договоров аренды земельных участков, заключенных в прошлые периоды и действующих в период проведения контрольного мероприятия, показала, что комитетом не принимались меры по взысканию задолженности и начисленных пеней по договорам аренды земельных участков на общую сумму 10 143,2 тыс. рублей. Установлены случаи, когда арендаторы в течение 3 - 6 лет использования земельного участка ни разу не перечислили арендную плату.

В ходе проверки выявлены сформированные земельные участки площадью 966 кв.м, 816 кв.м, 1 634 кв.м, 38 кв.м, договоры аренды которых расторгнуты в 2016 году.

До настоящего времени данные участки свободны от прав третьих лиц и фактически не используются, как следствие бюджет недополучает доходы от земельного налога, арендной платы, от продажи права на заключение договоров аренды. Документы, подтверждающие осуществление КУИ действий по вовлечению в оборот данных земельных участков, к проверке не были представлены.

Какие-либо акты, определяющие планирование, порядок, сроки подготовки документов и осуществление процедур, непосредственно связанных с передачей земельных участков в пользование (собственность), направленных на оптимизацию использования земли в городе, комитетом также не представлено.

При проверке деятельности комитета по формированию земельных участков на территории муниципального образования «Город Саратов» установлено, что не были достигнуты ожидаемые результаты реализации

ведомственных целевых программ на 2016 и 2017 годы «Формирование земельных участков, расположенных на территории муниципального образования «Город Саратов» в части увеличения доходной части бюджета муниципального образования «Город Саратов» за счет дополнительных доходов от продажи земельных участков, продажи права на заключение договоров аренды земельных участков: 7 земельных участков не проданы и в аренду по состоянию на июнь 2018 года не сданы. Расходы на выполнение работ по государственному кадастровому учету этих земельных участков в общей сумме 57,6 тыс. рублей являются неэффективными расходами бюджетных средств.

В ходе контрольного мероприятия был произведен выборочный осмотр земельных участков, свободных от прав третьих лиц, а также предоставленных в аренду, пользование. Установлено, что 17 осмотренных земельных участков используются без правовых оснований (без оформления прав); 5 земельных участков, предоставленных в аренду, используются не по целевому назначению (разрешенному виду использования), либо не используются; 6 сформированных и поставленных на кадастровый учет земельных участков свободны и продолжительное время не используются.

Кроме того, 119 земельных участков, предоставленных в аренду, не используются арендаторами более 3-х лет, из них по 59 земельным участкам меры по расторжению договоров аренды не принимались, по 60 земельным участкам проведены досудебные процедуры, однако иски в судебные инстанции не подавались.

Документы, подтверждающие осуществление комитетом действий по проверке соблюдения требований земельного законодательства в отношении осмотренных земельных участков, представлены не были. Сведения о мерах по защите интересов муниципального образования «Город Саратов», предпринятых ранее в отношении осмотренных земельных участков (понуждение к оформлению прав, взыскание неосновательного обогащения, освобождения от незаконного использования, иные результаты в рамках осуществления полномочий по земельному контролю) КУИ в большей части также не представлены.

Проведенный анализ осуществления торгов на право заключения договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, показал, что при подготовке конкурсной документации не предусматривались гарантии заключения договоров в виде задатка, что способствовало возможности уклонения победителей конкурсов в 2016 и 2017 годах от заключения 40 договоров при предложенной ими цене договора в два раза превышающей начальную (минимальную) цену. В последствие такие договоры заключались с участниками торгов по минимальной цене.

При определении победителей конкурса применялся критерий, не влияющий на условия исполнения обязательств по договорам на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на земельном участке, находящемся в муниципальной собственности. Так, удельный вес критерия «квалификация участника конкурса», под которой подразумевался стаж работы в сфере наружной рекламы в качестве рекламораспространителя, составлял 40%.

Рейтинг данного критерия варьировался от 5 баллов (стаж до 1 года) до 100 баллов (стаж 19 лет и более). Таким образом, участник, предложивший меньшую цену договора, но имеющий больший опыт работы, мог быть признан победителем конкурса. Например, итоговый рейтинг победителя торгов с ценовым предложением 12 480,0 тыс. рублей и опытом работы 10 лет был выше итогового рейтинга другого участника, предложившего цену договора 14 283,0 тыс. рублей и имеющего опыт работы 2 года. В результате доходы бюджета города будут меньшими.

Всего в 2016 и 2017 годах 17 из 19 договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций заключены по начальной (минимальной) цене.

В рамках контрольного мероприятия проведен анализ поступления в бюджет города доходов от распоряжения и пользования земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, государственная собственность на которые не разграничена.

Согласно данным бухгалтерского учета задолженность по договорам аренды земельных участков на 1 января 2017 и 1 января 2018 отсутствует.

Вместе с тем выборочной проверкой договоров аренды земельных участков было установлено, что по состоянию на 1 января 2017 года задолженность по 41 договору составляла 31 835,8 тыс. рублей, на 1 января 2018 года задолженность по 50 договорам составляла 65 166,3 тыс. рублей.

Также в ходе проверки были представлены реестры должников по арендной плате за землю, согласно которым задолженность на 1 января 2017 года по 708 договорам – 287 292,5 тыс. рублей, на 1 января 2018 года по 1 472 договорам – 140 005,8 тыс. рублей.

В результате общая сумма задолженности по арендной плате на 1 января 2017 года, не отраженная в учете, составляла 319 128,3 тыс. рублей, на 1 января 2018 года – 205 172,1 тыс. рублей.

Системный учет поступлений по договорам аренды и дебиторской задолженности по ним комитетом не осуществляется, что повлекло несвоевременное выявление должников и принятие мер по взысканию сумм задолженности, и, соответственно, не обеспечивает полноту поступлений в бюджет доходов.

Кроме того, выявленные факты непринятия мер по взысканию задолженности и неустоек по договорам, а также случаи отказа судами в удовлетворении требований о взыскании задолженности в связи с истечением срока исковой давности, также свидетельствуют о системном характере выявленных нарушений и о ненадлежащей работе по принятию мер по взысканию просроченной дебиторской задолженности в целях пополнения бюджета муниципального образования «Город Саратов».

Отражение в бухгалтерском учете комитета начислений по доходам в виде арендной платы за земельные участки осуществлялось по факту поступления денежных средств на лицевой счет, а не по мере возникновения оснований начисления арендной платы, предусмотренных условиями договоров аренды, отсутствовала информация о наличии задолженности в разрезе арендаторов, на забалансовых счетах не отражалась стоимость земельных

участков, переданных в аренду, что повлекло искажение показателей форм годовой бюджетной отчетности за 2016 и 2017 годы,

В отношении должностного лица комитета составлено 4 протокола об административном правонарушении по статье 15.15.6 КоАП РФ «Нарушение порядка представления бюджетной отчетности».

По результатам проведенного мероприятия председателю комитета направлено представление.

О результатах контрольного мероприятия также проинформированы глава муниципального образования «Город Саратов», председатель Саратовской городской Думы.

**Заместитель председателя контрольно-
счетной палаты муниципального
образования «Город Саратов»**

И.А.Кудрявцева