

Информация о результатах проверки установленного порядка управления и распоряжения объектами недвижимого имущества (земельными ресурсами), расположенными в границах Гагаринского административного района муниципального образования «Город Саратов»

В соответствии с планом работы контрольно-счетной палаты муниципального образования «Город Саратов» на 2023 год в комитете по управлению имуществом города Саратова (далее по тексту – Комитет) проведено контрольное мероприятие: «Проверка соблюдения установленного порядка и оценка эффективности управления и распоряжения объектами недвижимого имущества (земельными ресурсами), расположенного в границах Гагаринского административного района муниципального образования «Город Саратов», полноты и своевременности поступления в бюджет муниципального образования «Город Саратов» доходов от распоряжения и пользования ими за 2022 год и истекший период 2023 года».

По результатам контрольного мероприятия установлено следующее.

В рамках преобразования муниципальных образований Саратовского муниципального района Саратовской области департаментом Гагаринского административного района комитету по управлению имуществом города Саратова по актам приема-передачи от 30.12.2020, от 31.12.2021 осуществлена передача действующих договоров аренды земельных участков, заключенных администрацией Саратовского муниципального района Саратовской области. Представленные к проверке акты приема-передачи и приложенные к ним перечни договоров аренды содержат значительное количество рукописных исправлений (вычеркиваний и (или) приписок), в ряде случаев отсутствуют сведения о номерах, датах договоров аренды, а также арендаторах земельных участков, что ставит под сомнение достоверность количества переданных Комитету договоров аренды земельных участков.

Кроме того, информация о состоянии взаиморасчетов, суммах дебиторской или кредиторской задолженности по переданным договорам аренды, в том числе в разрезе арендаторов, в Комитет не поступала.

Согласно представленным сведениям, на момент проведения контрольного мероприятия Комитетом проверено 4010 арендаторов, из которых у 2149 лиц выявлена задолженность. Общая сумма установленной задолженности по состоянию на 01.07.2023 составляла 31975,4 тыс. рублей.

Вместе с тем, установить достоверное количество арендаторов и сумму их задолженности как по действующим договорам аренды, так и по прекращенным договорам, исходя из представленной в ходе контрольного мероприятия документации, не представлялось возможным.

В целом, Комитетом осуществляется работа по начислению текущей задолженности по доходам от аренды земельных участков с момента подписания актов приема-передачи договоров аренды земельных участков, также осуществляется претензионно-исковая работа по взысканию данной задолженности, в том числе в судебном порядке. Однако, исходя из совокупности представленных документов, определить полноту работы по начислению задолженности и претензионно-исковой работы не представляется возможным.

Указанные обстоятельства снижают эффективность мер по управлению и распоряжению земельными ресурсами и влекут недополучение доходов бюджета муниципального образования «Город Саратов».

В ходе проверки выявлен факт неправомерного распоряжения муниципальными органами Саратовского муниципального района земельными участками, находящимися в границах муниципального образования «Город Саратов». Так, в 2012 году структурными подразделениями администрации Саратовского муниципального района Саратовской области были утверждены схемы расположения и поставлены на кадастровый учет земельный участок площадью 403468 кв.м (кадастровая стоимость 66,02 млн. рублей), расположенный на расстоянии 3,5 км севернее пос. Рейник и полностью находящийся в границах муниципального образования «Город Саратов» (населенный пункт – город Саратов), и земельный участок для ведения садоводства площадью 661314 кв.м (кадастровая стоимость 31,2 млн. рублей), расположенный на расстоянии 3,1 км севернее пос. Рейник, частично (часть участка площадью 249542 кв.м) находящийся в границах города Саратова.

Затем указанные участки муниципальными органами Саратовского района были неправомерно переданы двум гражданам в аренду на 49 лет, арендная плата составляла 0,6 тыс. рублей и 1,0 тыс. рублей в год соответственно. В дальнейшем результате многократных переуступок прав данные земельные участки и земельные участки, образованные в результате их раздела, оказались на праве аренды у одного физического лица.

Земельный участок площадью 661314 кв.м был разделен сначала на 2 участка, а затем на участки меньшей площади, в том числе часть земельного участка, находящаяся в границах города Саратова, была разделена на 184 земельных участка площадью от 423 до 14063 кв.м, а другая часть была разделена на 283 участка. После этого указанный гражданин начал уступать права аренды на вновь образованные участки другим гражданам, оформлять участки в свою собственность и продавать их на рынке недвижимости. Всего по состоянию на август 2023 года данному гражданину оставались принадлежать на праве собственности 263 участка, на праве аренды - 32 участка.

Раздел земельного участка площадью 403468 кв.м, полностью находящегося в границах города, и уступка прав на него другим лицам в период проведения проверки этим правообладателем не были совершены.

В ходе контрольного мероприятия материалы по данному нарушению были направлены в прокуратуру города Саратова для рассмотрения и принятия необходимых мер прокурорского реагирования для защиты имущественных прав муниципального образования «Город Саратов».

При проверке использования земельных участков, расположенных в границах гагаринского административного района, были установлены следующие нарушения:

260 земельных участков общей площадью 848384 кв.м (кадастровая стоимость 155 537,8 тыс. рублей) не использовались для ведения садоводства (дачного строительства);

11 земельных участков общей площадью 190309 кв.м (кадастровая стоимость 23 474,3 тыс. рублей) не использовались для ведения личного подсобного хозяйства;

8 земельных участков общей площадью 10900 кв.м (кадастровая стоимость 2 633,0 тыс. рублей) не использовались для целей индивидуального жилищного строительства продолжительное время (от 6 до 14 лет).

Были установлены 7 случаев превышения максимального размера общей площади земельных участков – 2 га (20000 кв.м), предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, одновременно находящихся у физических лиц на праве аренды.

Кроме того, в Комитете выявлены нарушения ведения бюджетного (бухгалтерского) учета, повлекшие искажение показателей годовой бюджетной отчетности по состоянию на 01.01.2023. Так, переданные в аренду 3622 земельных участков с кадастровой стоимостью 1,57 млрд. рублей, расположенные в границах Гагаринского административного района, не отражались (не надлежаще отражались) в бюджетном (бухгалтерском) учете.