



КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНЫЙ ОРГАН
ГОРОДА КИРОВСКА С ПОДВЕДОМСТВЕННОЙ ТЕРРИТОРИЕЙ
184250 Россия, Мурманская обл., г. Кировск, пр. Ленина, 16, тел. (81531) 94072,
e-mail:verchenko@gov.kirovsk.ru

28 апреля 2016г.

ОТЧЕТ
по результатам проведения контрольного мероприятия
***«Оценка эффективности использования земельных участков,
находящихся в распоряжении Администрации города Кировска за 2015
год»***

г.Кировск

Содержание

1	Общие положения	3
2	Итоги проверки использования земельных участков	3
2.1	Анализ информации о начислениях и оплате аренды за земельные участки за 2015 год	4
2.2	Анализ исполнения законодательства при заключении договоров аренды земельных участков в 2015 году	12
2.3	Анализ использования программного комплекса SAUMI.....	13
	Выводы:	14

1 Общие положения

На основании Федерального закона от 07.02.2011 N 6-ФЗ "Об общих принципах организации и деятельности контрольно-счетных органов субъектов Российской Федерации и муниципальных образований», ст.48.1 Устава города Кировска, ст.2 Положения о Контрольно-счетном органе города Кировска, утвержденного решением Совета депутатов города Кировска от 25.03.2014 № 20 «О контрольно-счетном органе города Кировска, в соответствии с п.2.2 плана работы Контрольно-счетного органа города Кировска на 2016 год, утвержденного распоряжением Контрольно-счетного органа города Кировска от 14.12.2015 №44-р, распоряжением Контрольно-счетного органа города Кировска от 11.01.2016 № 02-р «О проведении контрольного мероприятия», распоряжением Контрольно-счетного органа города Кировска от 19.01.2016 №3-р «О внесении изменений в распоряжение КСО от 14.12.2015 №44-р, от 11.01.2016 №02-р» было проведено контрольное мероприятие «Оценка эффективности использования земельных участков, находящихся в распоряжении Администрации города Кировска за 2015 год».

Предмет контрольного мероприятия:

- использование земельных участков, находящихся в распоряжении Администрации города Кировска за 2015 год.

Проверяемый период деятельности объекта контрольного мероприятия:

- 2015 год

Вопросы контрольного мероприятия:

1. Соответствие фактического размера начисления арендной платы за использование земельных участков размеру, установленному законодательством РФ;
2. Анализ исполнения законодательства при заключении договоров аренды земельных участков в 2015 году;
3. Возможности используемых программных комплексов с целью выявления возможности увеличения эффективности работы сотрудников Администрации города Кировска, занимающихся операциями по начислению арендной платы за использование земельных участков.

Срок проведения основного этапа контрольного мероприятия:

14.01.2016-05.04.2016

Краткая информация об объекте контрольного мероприятия:

Объектом контрольного мероприятия является Администрация города Кировска.

Реквизиты Администрации города Кировска:

Адрес: 184250, Мурманская область, г.Кировск, пр.Ленина 16

ИНН 5103020946

ОГРН 1025100561661

2 Итоги проверки использования земельных участков

25.03.2016 составлен акт по результатам проведения контрольного мероприятия «Оценка эффективности использования земельных участков, находящихся в распоряжении Администрации города Кировска за 2015 год».

28.03.2016 указанный акт направлен в Комитет по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска в целях предоставления пояснений (исх.№01-23/119-КСО от 28.03.2016).

08.04.2016 в Контрольно-счетный орган города Кировска поступили пояснения и замечания Комитета по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска по результатам проверки (исх.№15-649 от 07.04.2016).

2.1 Анализ информации о начислениях и оплате аренды за земельные участки за 2015 год

При изучении информации о начислениях и оплате аренды за земельные участки были установлены следующие нарушения и несоответствия:

2.1.1 Установлено, что Комитет по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска не обладает достоверными сведениями (в части арендной платы за земельные участки в разрезе арендаторов) о задолженности по состоянию на 01.01.2015, о размере начислений за 2015 год, о размере оплаты в 2015 году, о размере задолженности по состоянию на 01.01.2016. В пояснениях Комитет по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска признает нарушения в части недостаточного контроля за соблюдением условий договоров аренды з/у, а также подтверждает, что отчетная информация могла быть предоставлена некорректно. Данное обстоятельство наносит ущерб бюджету города Кировска и ведет к недостоверности сведений в отчетности главного администратора доходов бюджета города Кировска Комитета по управлению муниципальной собственностью.

2.1.2 Установлены факты ненадлежащего исполнения условий договора и отсутствие действий Комитета по управлению муниципальной собственностью по направлению претензий за ненадлежащее исполнение обязательств по договору с выставлением пени в целях пополнения доходов бюджета г.Кировска.

На запрос Контрольно-счетного органа города Кировска от 03.02.2016 (в электронной форме) с просьбой предоставить информацию о поступлении в бюджет города Кировска доходов от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов в размере 2 182 100,94 руб. (отчет об исполнении бюджета города Кировска по состоянию на 01.01.2016). Комитетом по управлению муниципальной собственности Администрации города Кировска была предоставлена в разрезе договоров купли-продажи информация о поступлениях в бюджет города Кировска в размере 1 972 019,34 руб. Данный факт свидетельствует о нарушении условий договоров в части оплаты договоров купли-продажи и отсутствие контроля со стороны Комитета по управлению муниципальной собственностью за исполнением условий договоров. По состоянию на дату подписания отчета в Контрольно-счетный орган города Кировска информация об отклонениях в части информации о поступлениях в бюджет города Кировска представлена не была.

После указания на данный факт (письмо КСО от 10.03.2016), Комитетом по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска (исх.№15-486 от 14.03.2015) был установлен факт несвоевременной оплаты по договору купли-продажи от 27.03.2014 №116 в размере 212 949,3 руб. Так согласно п.2.2 договора купли-продажи земельного участка №116-2014 от 27.03.2014 покупатель оплачивает цену участка в течение 7 календарных дней с даты заключения настоящего договора. Вместе с тем, дата поступления денежных средств 05.03.2015 (платежное поручение №324). Претензия покупателю Комягину В.П. по договору купли-продажи от 27.03.2014 №116 не направлялась. Указанные действия Комитета по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска направлены на защиту интересов Комягина В.П., поскольку согласно п.5.3 за неисполнение, ненадлежащее исполнение обязательства, предусмотренного п.4.2.1 договора, ПОКУПАТЕЛЬ уплачивает ПРОДАВЦУ пени в размере 0,5% от цены земельного участка, указанной в п.2.1 договора, за каждый день просрочки.

В соответствии со ст.15 ГК РФ под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Таким образом, ущерб бюджета города Кировска в части не начисления и не предъявления пени за ненадлежащее исполнение обязательств по договору составляет 356 690,08 руб.

В пояснениях от 07.04.2016 Комитет по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска сообщил, что в соответствии с Гражданским кодексом РФ договор считается заключенным после двустороннего подписания, которое фактически произошло 04.03.2015. Контрольно-счетный орган города Кировска принимает во внимание пояснения Комитета по управлению муниципальной собственностью.

Вместе с тем, Контрольно-счетный орган города Кировска отмечает, что в нарушение п.4.1.2 договора купли-продажи земельного участка продавец передал в собственность покупателю земельный участок в отсутствие исполненного покупателем обязательства по оплате цены участка. Согласно п.2.3 договора обязательство покупателя по уплате цены считается исполненным с момента поступления денежных средств на указанный расчетный счет. Так акт приема-передачи участка составлен 04.03.2015, оплата произошла 05.03.2015 (платежное поручение №324 от 05.03.2015).

Также Контрольно-счетный орган города Кировска отмечает несоответствие заключенного договора от 27.03.2014 №116-2014 Гражданскому кодексу РФ. Так согласно условий договора покупатель оплачивает цену участка в течение 7 календарных дней с даты заключения договора. После оплаты цены участка продавец оформляет двусторонний акт приема-передачи земельного участка. После оформления двустороннего акта покупатель обеспечивает регистрацию перехода права собственности на земельный участок. Вместе с тем, согласно ч.2 ст.433 ГК РФ если в соответствии с законом для заключения договора необходима также передача имущества, договор считается заключенным с момента передачи соответствующего имущества. Таким образом, заключить договор без подписания акта приема-передачи не представляется возможным.

Более того, в собственности Комягина В.П. находится здание котельной профилактория (№51-51-03/002/2008-904 от 24.06.2008), расположенное на земельном участке кадастровый №51:16:0020102:25. Согласно п.6.3 договора право собственности на земельный участок, указанный в п.1.2 договора, переходит к ПОКУПАТЕЛЮ со дня осуществления государственной регистрации перехода права собственности в соответствии с п.4.2.4 договора. Регистрация договора была произведена 18.03.2015 (№ регистрации 51-51/004-51/003/003/2015-764/1). Таким образом, до даты регистрации договора участок (кадастровый №51:16:0020102:25) находился у Комягина В.П. в пользовании. Вместе с тем, арендная плата за указанный земельный участок Комягину В.П. не начислялась (7098,31 руб. в год). Однако обязанность покупателя по внесению платы за пользование земельным участком до момента государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок предусмотрена п.6.1.3 договора.

В пояснениях от 07.04.2015 Комитет по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска подтверждает, что начисления арендной платы за пользование земельным участком до момента регистрации перехода права не производились.

В рамках проведения контрольного мероприятия Контрольно-счетным органом города Кировска был запрошен журнал регистрации договоров купли-продажи (имущество земли). Данный журнал прошит на 42-х листах и заверен подписью Председателя КУМС администрации г.Кировска (Верлан О.Е.). Журнал имеет сквозную нумерацию. При изучении содержимого журнала были установлены пустые строки в 2014

году (отступления) по порядковым номерам 115, 146, 147. Данный факт непосредственно свидетельствует о ненадлежащем ведении журнала, что позволяет более ранней датой зарегистрировать договор купли-продажи.

Комитет по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска пояснения по данному вопросу не предоставил.

2.1.3 При изучении предоставленных сведений о размере начислений по арендной плате за землю (гаражи) установлено, что начисления физическим лицам (гаражи) в размере 932 758,17 руб. не подтверждены, противоречат фактическим начислениям, а также существенно занижены.

Так при сопоставлении сведений Комитета по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска от 19.02.2016 установлено, что указанные сведения абсолютно не соответствуют данным ПК «Аренда». В частности, Контрольно-счетным органом города Кировска на выборочной основе было произведено сопоставление сведений предоставленных Комитетом по управлению муниципальной собственностью и сведений, отраженных в ПК «Аренда». По результатам указанного анализа установлен ряд противоречий (таблица 1).

Таблица 1

№ п/п	ФИО Арендатора	Адрес гаража	Начислено руб.			Должно быть начислено по решению Совета депутатов от 10.12.2010 №41
			Сведения КУМС от 19.02.2016	Сведения ПК «Аренда»		
				Вкладка «Кадастровые кварталы»	Вкладка «Начисления-Платежи»	
1	Абрамов Андрей Викторович	Район Спорттовары, ряд 1 бокс 7	Отсутствует	354,07	353,37	707,14
2	Авчинников Валерий Константинович	Район Спорттовары, ряд 11 бокс 4	3962,81	804,71	3962,81	792,56
3	Коптяева Людмила Викторовна	Район ул. Хибиногорская, ряд 96, бокс 10	0,0	590,80	522,90	1151,17
4	Лазарев Геннадий Михайлович	Район ул. Хибиногорская, ряд 67, бокс 13	0,0	489,76	368,66	973,77
5	Мякшина Татьяна Александровна	Район пр. Ленина, ряд 1, бокс 7	0,0	1298,20	2596,40	1281,09

Более того, установлено, что размер начислений по арендной плате за землю (гаражи) существенно занижен. Так, согласно решения Совета депутатов города Кировска от 10.12.2010 №41 «О порядке определения размера арендной платы за использование земельных участков, расположенных в границах муниципального образования город Кировск с подведомственной территорией» ставка арендной платы составляет 0,5 % в отношении земельных участков категории «земли населенных пунктов», занятых индивидуальными гаражами. Вместе с тем, по ряду действующих договоров аренды в ПК «Аренда» установлена ставка арендной платы в размере 0,25%.

В результате чего, размер ущерба бюджета города Кировска в части не начисления, не предъявления и не оплаты арендной платы за землю составляет ориентировочно 293 054,43 руб.

В пояснениях от 07.04.2016 Комитет по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска подтверждает, что в ПК «Аренда» начисления занижены, вместе с тем, на текущий момент (07.04.2016) информация по

ставкам в ПК «Аренда» откорректирована. Также Комитет по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска сообщает, что информация импортируемая из ПК «Аренда» не может являться подтверждением занижения арендной платы, так как в настоящее время специалисты КУМС заносят всю информацию и работают в ПК «SAUMI», вместе с тем, подтвердить данную информацию не представляется возможным поскольку ПК «Saumi» на текущий момент не предполагает формирование и выгрузку некоторых отчетов.

Контрольно-счетный орган города Кировска отмечает, что Комитет по управлению муниципальной собственностью не обладает достоверной информацией о начислениях и оплате арендной платы за землю (гаражи), представляет неподтвержденную информацию в Контрольно-счетный орган города Кировска, в МКУ «Центр учета и отчетности». Так информация по начислениям, оплате за земельные участки была предоставлена в Контрольно-счетный орган города Кировска посредством выгрузки сведений из ПК «Аренда» (гаражи, электронное письмо от 22.01.2016). Размер начислений в 2015 году составляет 932 758,17 руб. В МКУ «Центр учета и отчетности» Комитетом по управлению муниципальной собственностью была представлена информация о начислениях в размере 1 188 203,90 руб. без подтверждения указанной суммы (электронное письмо МКУ «Центр учета г.Кировска» от 14.03.2016).

2.1.4 В процессе проведения контрольного мероприятия установлено, что Комитет по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска производит учет и начисление не по всем объектам, находящимся в пользовании у физических лиц. В частности:

1. Согласно договора №1215 от 01.01.1995 Лазарев Борис Михайлович арендовал земельный участок для размещения гаража (район ЛГИ, р.2, б.10 площадью 28 м²). 01.01.2015 срок аренды по договору закончился. Администрацией города Кировска 08.12.2014 (исх.№15-2395) Лазареву Б.М. было направлено соглашение о расторжении договора аренды. Сопроводительное письмо содержит уведомление о прекращении договора аренды земельного участка, предложение заключить договор аренды на новый срок отсутствует, последствия отсутствия правоустанавливающих документов на использование земельного участка в уведомлении не разъясняются. Применяя указанный подход во взаимодействии с физическими лицами города Кировска Комитет по управлению муниципальной собственностью показывает отсутствие заинтересованности в получении доходов в бюджет города Кировска. Согласно журнала регистрации договоров купли-продажи (имущество земли) в 2015 году договор купли-продажи указанного земельного участка не заключался, арендная плата за земельный участок не начисляется, таким образом, бюджету города Кировска за 2015 год нанесен ущерб в размере 905,67 руб. (арендная плата). Указанный факт не является единичным (сведения ПК «Аренда»), по состоянию на 01.01.2016 по 573 объектам договора аренды расторгнуты (в т.ч. по истечению срока договора). Таким образом, ущерб бюджета города Кировска в части не начисления, не предъявления и неоплаты арендной платы за землю по указанным 573 объектам составляет ориентировочно 328 000 рублей за 2015 год.

В ответе от 07.04.2016 Комитет по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска пояснил, что Лазареву Б.М. было направлено соглашение о расторжении договора аренды по окончанию срока аренды (срок аренды 20 лет), как и многим другим арендаторам по договорам аренды. Однако подписанное соглашение в адрес Комитета возвращено не было в связи с чем, в настоящее время договор считается действующим, продленным на неопределенный срок и может быть расторгнут только по решению суда. Начисления по данному арендатору, как и по другим арендаторам, не подписавшим соглашения проведены (приложение).

Вместе с тем, приложение на которое ссылается Комитет по управлению муниципальной собственностью в Контрольно-счетный орган города Кировска не

поступало. Таким образом, ущерб бюджета города Кировска в части не начисления, не предъявления и неоплаты арендной платы за землю по указанным 573 объектам составляет ориентировочно 328 000 рублей за 2015 год.

По сведениям комитета по управлению муниципальной собственностью в Кировске построено 4 713 гаражей из них оформлено 3103 гаража. Учитывая тот факт, что 1610 гаражей не оформлено (арендная плата за землю не начисляется, налог на землю не начисляется) ущерб бюджета города Кировска в части не начисления, не предъявления и неоплаты арендной платы за землю составляет ориентировочно 921 605 руб. в год;

Более того, в соответствии со ст.222 ГК РФ орган местного самоуправления вправе принять решение о сносе самовольной постройки. Вместе с тем, работа в данном направлении не осуществляется. Также в соответствии со ст.7.1 Кодекса об административных правонарушениях Самовольное занятие земельного участка или части земельного участка, в том числе использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок, - влечет наложение административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее пяти тысяч рублей; на должностных лиц - от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от 2 до 3 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее ста тысяч рублей, а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей; на должностных лиц - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей. Таким образом, 1610 гаражей по 5000 руб. составляет 8 050 000 руб. Вместе с тем, работа в данном направлении между Комитетом по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска и отделом муниципального контроля Администрации города Кировска ведется не продуктивно. Так, согласно отчета о деятельности отдела муниципального контроля администрации города Кировска за 2015 год в 2015 году Кировским межрайонным отделом были приняты 5 определений о возбуждении административного производства в части физических лиц. Согласно пояснений отдела муниципального контроля Администрации города Кировска Комитет по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска в 2015 году не представлял информацию о занятых земельных участках в отсутствии правоустанавливающих документов. В частности, на запрос отдела муниципального контроля от 14.04.2015 №10-14/340 официально информация не поступала. Самостоятельно Комитет по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска обращения указанного характера в 2014-2015 годах в отдел муниципального контроля не направлял.

В пояснениях от 07.04.2016 Комитет по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска сообщает, что утверждение о возможных сборах 8 050 000 руб. не основано на анализе фактической ситуации и нормах действующего законодательства. Для решения проблемы и создания полной базы данных проводится сплошная инвентаризация всех гаражных строений и соответственно з/у на которых они расположены, включающая в себя сбор сведений из ЕГРП, ГКН, БТИ, информации из архива (в связи с тем, что основная застройка гаражами велась 80-90-е годы прошлого столетия) и фотофиксации. Вышеуказанные работы включают в себя огромный объем работ и ведутся специалистами Комитета в текущем режиме.

Таким образом, Комитет по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска не оспаривает, что ряд гаражей города Кировска не

оформлен, а сообщает, что данная информация подлежит дополнительной инвентаризации. Вместе с тем, сроки данной инвентаризации Комитетом по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска не определены. Более того, не даются пояснения отсутствия активного взаимодействия между Комитетом по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска и отделом муниципального контроля Администрации города Кировска.

2. 24.09.2012 заключен договор купли-продажи банно-прачечного комбината, расположенного по адресу: г.Кировск, ул.Хибиногорская д.23. Банно-прачечный комбинат расположен на земельном участке (кадастровый №51:16:0040124:266). Согласно сведений Росреестра от 17.03.2016 №51/001/010/2016-6496 земельный участок, находящийся под зданием банно-прачечного комбината принадлежит муниципальному образованию город Кировск с подведомственной территорией Мурманской области (собственность, №51-51-03/009/2014-005 от 09.10.2014). Вместе с тем, арендная плата за указанный земельный участок не начисляется. Ущерб бюджета города Кировска в год составляет 152 681,7 руб. в год.

Комитет по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска пояснений по данному вопросу не предоставил.

2.1.5 В процессе проведения контрольного мероприятия было установлено, что Комитет по управлению муниципальной собственностью осуществляет препятствия осуществлению деятельности Контрольно-счетного органа города Кировска путем сокрытия информации о задолженности отдельных физических и юридических лиц. В частности:

- 1) Установлено нарушение ч.3 ст.47 Положения о бюджетном процессе в городе Кировске, утвержденного решением Совета депутатов города Кировска от 27.05.2014 №36 (далее – Положение о бюджетном процессе в городе Кировске). Согласно указанного решения Совета депутатов города Кировска Администрация города Кировска представляет в Контрольно-счетный орган города Кировска ежеквартальную информацию о ходе выполнения местного бюджета за 1,2,3 квартал в срок – не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, за 4 квартал – не позднее 15 января года, следующего за отчетным кварталом. Представляемая Администрацией информация должна содержать фактические данные (по состоянию на конец отчетного квартала) о величине задолженности по платежам за аренду земельных участков, управление и распоряжение которыми осуществляет Администрация города Кировска, и муниципального имущества города Кировска, и принимаемых мерах по взысканию такой задолженности. Указанная информация предоставляется по формам, определенным приложениями N 5, 6 к настоящему Положению, в электронном виде (таблица MS Excel) и должна содержать сведения:

- обо всех объектах, представляемых в аренду в отчетном квартале независимо от вида учреждения (казенное, бюджетное, автономное), заключающего договор аренды, и суммы задолженности (-, 0, +);

- о задолженности за предыдущие отчетные периоды (в случае наличия задолженности по состоянию на 1 число отчетного квартала).

Вместе с тем, информация, направляемая Комитетом по управлению муниципальной собственностью за 3 квартал 2014 года, за 4 квартал 2014 года, за 1 квартал 2015 года, за 2 квартал 2015 года, за 3 квартал 2015 года, за 4 квартал 2015 года представлялась не в полном объеме. В частности, не представлялась информация о задолженности отдельных физических лиц, прочих физических лиц (гаражи), не в полном объеме представлялась информация о задолженности АО «Апатит».

Комитет по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска пояснений по данному вопросу не предоставил.

2) информация, направляемая в Контрольно-счетный орган города Кировска о наличии задолженности на определенную дату постоянно меняется по размеру и количеству арендаторов. Так, в рамках контрольного мероприятия «Оценка эффективности использования земельных участков, находящихся в распоряжении Администрации города Кировска за 2015 год» в Контрольно-счетный орган города Кировска была предоставлена информация о размере задолженности по оплате аренды за земельные участки по состоянию на 01.01.2015, на 01.01.2016. Согласно данной информации задолженность юридических лиц по состоянию на 01.01.2015 составляет 2 142 462,28 руб., физических лиц – 1 373 607,02 руб. Вместе с тем, согласно информации поступившей 21.01.2015, направляемой в адрес Контрольно-счетного органа города Кировска в соответствии со ст.47 Положения о бюджетном процессе в городе Кировске, утвержденного решением Совета депутатов города Кировска от 27.05.2014 №36 задолженность юридических лиц по состоянию на 01.01.2015 составляет 1 163 858,44 руб., физических лиц - 913 558,41 руб. Согласно пояснений Комитета по управлению муниципальной собственностью в течение 4 квартала 2015 года специалистом комитета проводилась работа по сверке платежей с арендаторами земельных участков, вследствие чего выявились расхождения, как в начислениях, так и учете оплаты аренды. В информации, представленной в адрес КСО 22.01.2016 учтена проведенная сверка и отражена фактическая сумма задолженности на 01.01.2015. В целях проверки данной информации Контрольно-счетный орган города Кировска 24.03.2016 попросил ознакомиться с результатами указанной работы на примере трех юридических лиц: ЗАО «Гелан-3», ООО «Паритет», ОАО «Ростелеком». Комитет по управлению муниципальной собственности предоставил результаты указанной работы исключительно по ЗАО «Гелан-3» (были предоставлены акты сверок). Размер задолженности с ООО «Паритет», ОАО «Ростелеком» актами сверок не подтвержден.

Комитет по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска пояснений по данному вопросу не предоставил.

3) 20.10.2014 в Адрес Контрольно-счетного органа города Кировска поступила информация о наличии задолженности ООО «Большевик» по состоянию на 01.10.2014 в размере 386 806,88 руб. 22.01.2016 в адрес Контрольно-счетного органа города Кировска поступила информация об отсутствии задолженности ООО «Большевик» по состоянию на 01.01.2015. По данному факту в адрес Комитета по управлению муниципальной собственностью был направлен запрос от 09.03.2016 №01-23/96-КСО о предоставлении информации о погашении задолженности ООО «Большевик». Срок исполнения запроса КСО был обозначен по 14.03.2016. Пояснения были предоставлены 23.03.2016 (по электронной почте). В пояснениях Комитет по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска подтвердил наличие задолженности ООО «Большевик» по состоянию на 01.01.2016 в размере 501 416,55 руб. Также была предоставлена информация о наличии задолженности по иным объектам на сумму 110 960,97 руб. В связи с чем, Контрольно-счетный орган города Кировска приходит к выводу о сокрытии информации сотрудниками сектора земельных отношений о наличии задолженности отдельных юридических лиц. Указанные действия сотрудников Администрации города Кировска приводят к искажению бухгалтерской отчетности и наносят ущерб бюджету города Кировска.

4) В рамках контрольного мероприятия «Оценка эффективности использования земельных участков, находящихся в распоряжении Администрации города Кировска за 2015 год» в Контрольно-счетный орган города Кировска 22.01.2016 была предоставлена информация о размере задолженности по оплате аренды за земельные участки по состоянию на 01.01.2015, на 01.01.2016. В процессе уточнения информации по запросу Контрольно-счетного органа города Кировска от 09.03.2016 №01-23/97-КСО был установлен факт непредставления в Контрольно-счетный орган города Кировска информации о погашении задолженности определенных физических лиц (таблица 2).

В частности, 20.10.2014 в адрес Контрольно-счетного органа города Кировска была представлена информация о наличии задолженности по арендаторам и кадастровым номерам, указанным в таблице 2. 21.01.2015 и в последующие периоды в адрес Контрольно-счетного органа города Кировска была представлена информация без представления информации о погашении задолженности по указанным в таблице 2 объектам. В связи с чем, Контрольно-счетный орган города Кировска приходит к выводу о сокрытии Комитетом по управлению муниципальной собственностью информации о задолженности определенных физических лиц договора с которыми по состоянию на 01.01.2016 расторгнуты.

Таблица 2

Наименование арендатора	сведения об объекте		сумма задолженности на 1 число отчетного квартала (01.07.2014)	сумма начисленная за последний квартал	сумма задолженности на последнее число отчетного квартала (30.09.2014)
	Площадь	Кадастровый номер			
Баранов Владимир Николаевич	1 585,00	51:16:040133:0102	15 211,21	0,00	15 211,21
Баранов Владимир Николаевич	474,00	51:16:040101:0014	6 995,80	0,00	6 995,80
Баранов Владимир Николаевич	1535	51:16:0010103:24	7 920,64	0,00	7 920,64
Баранова Т.Н.		51:16:040124:5	4 279,93	0,00	2 140,00
Благодатских Александра Васильевна	842,00	51:16:040133:0102	21 847,25	0,00	21 847,25
Благодатских Александра Васильевна	2899	51:16:0040101:91	1 333,71	0,00	1 333,71
Благодатских Александра Васильевна	2073	51:16:0040101:92	1 775,23	0,00	1 775,23
Богатырёв Виктор Леонидович	1 077,00	51:16:040121:0120	16 341,00	0,00	16 341,00
Дивакова Надежда Дмитриевна	1 759,00	51:16:0040101:29	850,47	9 200,30	850,47
Ерохин А.А.	239,00	51:16:0040123:3	25 621,24	3 619,65	29 240,88
Зайцева Е.С.	1 064,00	51:16:0040118:2	63 468,19	19 268,47	82 736,65
Ковалёв С.П.	224 743	51:16:040111:0015	2 095,35	0,00	2 095,35
Максимов А.В	6 210,00	51:17:0020101:2	21 166,95	3 527,83	24 694,78
Сакова Н.И.	79,00	51:16:040113:0040	2 547,04	0,00	2 547,04
Шиповалова Наталья Павловна	2 352,00	51:16:040111:0015	16 546,38	0,00	16 546,38
Яковлев Павел Владимирович	1 585,00	51:16:040133:0102	26 413,20	0,00	26 413,20
					258 689,59

В пояснениях от 07.04.2016 Комитет по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска сообщил, что по объектам произошли следующие изменения:

- 51:16:0040111:15 (снят с учета 25.06.2010) – Ковалев С.П.
- Баранов В.Н. – Яковлев П.В. (переуступка права аренды, согласно п.1 ст.35 ЗК РФ, п.1 ст.552 ГК РФ)
- Сакова Н.И. – Богданов В.В.
- Дивакова Н.Д. – Нелидов В.Д. (в указанных случаях, в соответствии с законом, меняется сторона Договора, но сам Договор продолжает действовать и сохраняет

историю оплат и начислений, ответственность по которым несет текущий арендатор в текущих отчетах также отражены.

По остальным случаям Комитет по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска пояснения не представил.

Таким образом, если не учитывать случаи переуступки Баранова В.Н., Саковой Н.И., Диваковой Н.Д. ущерб бюджета города Кировска в части сокрытия задолженности составляет 225 164,43руб.

2.2 Анализ исполнения законодательства при заключении договоров аренды земельных участков в 2015 году

В 2015 году состоялось четыре аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка: для размещения автопроезда по ул.Кондрикова (кадастровый №51:16:0040108:120), для строительства складского помещения (кадастровый №51:16:0040101:157), для строительства гостиницы (кадастровый №51:16:0000000:5174), для строительства гаража (кадастровый №51:16:0040118:592).

По участку (кадастровый №51:16:0000000:5174) было проведено два аукциона. При изучении документации по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для строительства гостиницы (кадастровый №51:16:0000000:5174) были установлены следующие нарушения и несоответствия:

1. В нарушение ч.18 ст.39.11 Земельного кодекса РФ шаг аукциона установлен за пределами 3 % начальной цены предмета аукциона. В частности, согласно извещения о проведении аукциона №280115/0121940/02 от 28.01.2015 начальный размер арендной платы установлен в размере 385 000 руб., шаг аукциона 19 250 руб., что составляет 5% начальной цены предмета аукциона. Аналогичная сумма утверждена и в распоряжении Комитета по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска от 27.01.2015 №6. Согласно пояснений Комитета по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска от 07.04.2016 по з/у на момент проведения аукциона 28.01.2015, указанные статьи не вступили в силу и порядок проведения торгов регламентировался ст.38 ЗК РФ и Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 №808, где установлен шаг 5%. По данному вопросу пояснения Комитета по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска принимаются;
2. В нарушение ч.8. Правил организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 N 808 извещение о проведении торгов №280115/0121940/02 размещено менее чем за тридцать дней до даты проведения аукциона. Дата размещения извещения – 28.01.2015. Дата проведения аукциона согласно ч.3 извещения о проведении аукциона – 27.02.2015. Таким образом между 28.01.2015 и 27.02.2015 прошло 29 к.д. Согласно пояснений КУМС - 31 к.д. Таким образом, Контрольно-счетный орган города Кировска приходит к выводу о том, что Комитетом неверно трактованы нормы Постановления Правительства РФ;
3. В нарушение ч.19 ст.39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона №250315/0121940/01 размещено менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Дата размещения извещения – 25.03.2015. Дата проведения аукциона согласно ч.3 извещения о проведении аукциона – 24.04.2015. Таким образом, между 25.03.2015 и 24.04.2015 прошло 29 к.д. Согласно пояснений КУМС – 31 к.д. Таким образом, Контрольно-счетный орган города Кировска приходит к выводу о том, что Комитетом неверно трактованы нормы Земельного кодекса РФ;

При изучении документации по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для размещения автопроезда по ул.Кондрикова (кадастровый

№51:16:0040108:120) было установлено нарушение ч.19 ст.39.11 Земельного кодекса РФ, а именно: извещение о проведении аукциона №170915/0121940/01 размещено менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Дата размещения извещения – 17.09.2015. Дата проведения аукциона согласно ч.3 извещения о проведении аукциона – 16.10.2015. Таким образом, между 17.09.2015 и 16.10.2015 прошло 28 к.д. Согласно пояснений КУМС – 30 к.д. Таким образом, Контрольно-счетный орган города Кировска приходит к выводу о том, что Комитетом неверно трактованы нормы Земельного кодекса РФ.

В нарушение ч.20 ст.39.12 Земельного кодекса РФ договора аренды земельных участков от 30.04.2015 №19-2015, от 16.10.2015 №155, от 10.12.2015 №203 были заключены ранее чем через 10 дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Согласно пояснений Комитета по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска от 07.04.2016 в связи с тем, что в указанных аукционах участвовало по одному участнику, аукционы признавались не состоявшимися и проекты договоров аренды направлялись, в соответствии с п.20 ст.39.12 ЗК РФ. Контрольно-счетным органом города Кировска пояснения Комитета по управлению муниципальной собственностью принимаются.

2.3 Анализ использования программного комплекса SAUMI

В рамках проведения контрольного мероприятия было установлено, что Комитет по управлению муниципальной собственностью в 2015 году осуществлял учет задолженности по арендной плате за землю следующим образом:

1. Учет задолженности физических лиц (гаражи) в программе ПК Аренда;
2. Учет задолженности юридических лиц и физических лиц за исключением физических лиц (гаражи) в файле MS Excel.

Вместе с тем, согласно пояснений Комитета по управлению муниципальной собственностью программа ПК «Аренда» не дает возможности выгрузить оборотно-сальдовую ведомость задолженности по арендной плате за землю, отражающую достоверные сведения.

В период с 2009 года по настоящее время специалисты Комитета по управлению муниципальной собственностью вносят сведения, касающиеся арендной платы за земельные участки в программный комплекс SAUMI. Вместе с тем, по состоянию на 01.01.2016 сотрудники Комитета по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска не могут в полной мере воспользоваться сведениями программного комплекса SAUMI, в частности в программе отсутствует отчет «Оборотно-сальдовая ведомость по оплате аренды за землю в части физических лиц». Данное обстоятельство также не дает возможности Контрольно-счетному органу города Кировска оценить полноту сведений, занесенных в программный комплекс. В связи с чем, Контрольно-счетный орган города Кировска приходит к выводу о неэффективном использовании бюджетных средств на приобретение программного комплекса SAUMI и не использование данной программы по ее прямому назначению.

В связи с чем, Контрольно-счетный орган города Кировска приходит к выводу об отсутствии необходимых действий Комитета по управлению муниципальной собственностью по осуществлению прозрачного учета задолженности по арендной плате за землю.

В пояснениях от 27.04.2016 Комитет по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска признают недостаточное использование программного продукта SAUMI.

Выводы:

В процессе проведения контрольного мероприятия «Оценка эффективности использования земельных участков, находящихся в распоряжении Администрации города Кировска за 2015 год» установлено следующее:

- 1) Комитет по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска не обладает достоверными сведениями (в части арендной платы за земельные участки в разрезе арендаторов) о задолженности по состоянию на 01.01.2015, о размере начислений за 2015 год, о размере оплаты в 2015 году, о размере задолженности по состоянию на 01.01.2016 (п.2.1.1 акта). Таким образом, в нарушение п.10 ч.3.2 Положения о Комитете по управлению муниципальной собственностью администрации города Кировска, утвержденного решением Совета депутатов города Кировска от 20.12.2011 №83 Комитет по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска не осуществляет контроль за соблюдением условий договоров аренды земельных участков, в том числе за своевременностью и полнотой поступлений арендной платы. Данное обстоятельство наносит ущерб бюджету города Кировска и ведет к недостоверности сведений в отчетности главного администратора доходов бюджета города Кировска Комитета по управлению муниципальной собственностью.
- 2) Установлены факты ненадлежащего исполнения условий договора и отсутствие действий Комитета по управлению муниципальной собственностью по направлению претензий за ненадлежащее исполнение обязательств по договору с выставлением пени в целях пополнения доходов бюджета г.Кировска. Ущерб бюджета города Кировска, связанный с отсутствием работы, направленной на заключение договора аренды за земельный участок, находящийся в пользовании составляет 7098,31 руб. в год (п.2.1.2 отчета);
- 3) В процессе проведения контрольного мероприятия было установлено, что Комитет по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска производит учет и начисление не по всем объектам, находящимся в пользовании у физических лиц. В результате чего ущерб бюджета города Кировска в части не начисления, не предъявления и не оплаты арендной платы за землю составляет ориентировочно 1 402 286,70 руб. (п.2.1.4 отчета);
- 4) По состоянию на 01.09.2015 в г.Кировске с подведомственной территорией 1610 гаражей не оформлено (арендная плата за землю не начисляется, налог на землю не начисляется). Работа в соответствии со ст.222 ГК РФ по сносу самовольных построек не осуществляется. Работа, направленная на привлечение к административной ответственности в соответствии со ст.7.1 Кодекса об административных правонарушениях ведется не продуктивно по причине отсутствия взаимодействия Комитета по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска и отделом муниципального контроля Администрации города Кировска. В случае активной работы в указанном направлении в доходы бюджета города Кировска могут поступить 8 050 000 руб. (п. 2.1.4 отчета);
- 5) В процессе проведения контрольного мероприятия было установлено, что Комитет по управлению муниципальной собственностью осуществляет препятствия осуществлению деятельности Контрольно-счетного органа города Кировска путем сокрытия информации о задолженности отдельных физических и юридических лиц. Установлено нарушение ч.3 ст.47 Положения о бюджетном

- процессе в городе Кировске, утвержденного решением Совета депутатов города Кировска от 27.05.2014 №36 (п.2.1.5 отчета);
- 6) Установлены нарушения ст.39.11, Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 N 808 при проведении аукционов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка. Данные нарушения не повлекли причинение ущерба бюджету города Кировска, касаются составления аукционной документации и сроков заключения договоров (п.2.2 отчета);
- 7) Контрольно-счетный орган города Кировска отмечает неэффективное использование бюджетных средств на приобретение программного комплекса SAUMI и не использование данной программы по ее прямому назначению. Контрольно-счетный орган город Кировска отмечает отсутствие необходимых действий Комитета по управлению муниципальной собственностью по осуществлению прозрачного учета задолженности по арендной плате за землю (п.2.3 отчета).

Предложения:

1. Рассмотреть отчет на оперативном совещании Администрации города Кировска, уведомив Контрольно-счетный орган города Кировска о дате, времени и месте рассмотрения отчета;
2. Принять меры к устранению допущенных нарушений, их причин и условий, способствующих допущению нарушений закона, обеспечить надлежащее исполнение требований действующего законодательства в дальнейшем;
3. В срок до 31.05.2016 определить сроки проведения сплошной инвентаризации всех гаражных строений и соответственно з/у на которых они расположены;
4. Определить порядок взаимодействия между Комитетом по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска и отделом муниципального контроля Администрации города Кировска в части осуществления земельного контроля;
5. Согласовать форму типового договора купли-продажи земельного участка с организационно-правовым отделом Администрации города Кировска.

**Председатель
Контрольно-счетного органа города Кировска**

С.С. Верченко