



КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА ЗАБАЙКАЛЬСКОГО КРАЯ

ОТЧЕТ

о результатах контрольного мероприятия
«Проверка отдельных вопросов деятельности
Департамента государственного имущества и
земельных отношений Забайкальского края
в области земельных отношений»

(утвержден на заседании Коллегии Контрольно-счетной палаты Забайкальского края
10 января 2023 года)

Чита, 2023

Цель контрольного мероприятия

Проверить исполнение Департаментом государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края (далее – Департамент) полномочий администратора доходов в части:

- полноты исчисления и соблюдения сроков уплаты арендной платы за использование земельного участка №1;
- правильности определения цены земельного участка №2, при предоставлении в собственность путем заключения договора купли-продажи.

Итоги контрольного мероприятия

В ходе проведенного контрольного мероприятия установлены факты нарушения Департаментом положений статьи 160.1 Бюджетного кодекса Российской Федерации в части осуществления полномочий администратора доходов бюджета, положений Земельного кодекса Российской Федерации.

В результате действий (бездействий) Департамента сумма недопоступивших в бюджет платежей составила 574,2 тыс. рублей.

Полный текст выводов приводится в соответствующем разделе отчета.

Предложения по итогам контрольного мероприятия

1. Департаменту государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края: принять меры по обеспечению поступления в бюджет задолженности за пользование земельным участком, устранить нарушения и недостатки, отраженные в материалах проверки.

Полный текст предложений приводится в соответствующем разделе отчета.

1. Основание для проведения контрольного мероприятия

П.1.3 Плана контрольных и экспертно-аналитических мероприятий Контрольно-счетной палаты Забайкальского края на 2022 год.

2. Объекты контрольного мероприятия

Департамент государственного имущества и земельных отношений
Забайкальского края (далее – Департамент).

3. Срок проведения контрольного мероприятия

С 21 ноября 2022 года по 16 декабря 2022 года.

4. Проверяемый период деятельности

2010 год – истекший период 2022 года.

5. Краткая характеристика проверяемой сферы

В соответствии с Законом Забайкальского края от 24.12.2014 №1120-33К «О перераспределении между органами местного самоуправления городского округа «Город Чита» и органами государственной власти Забайкальского края полномочия по предоставлению земельных участков на территории города Читы, государственная собственность на которые не разграничена» к полномочиям Правительства Забайкальского края отнесено полномочие органа местного самоуправления городского округа «Город Чита» по предоставлению земельных участков на территории города Читы, государственная собственность на которые не разграничена. Указанные полномочия реализуются Департаментом.

В соответствии с Решениями Думы городского округа «Город Чита» о бюджете на соответствующий год и плановый период, в том числе закрепляющими администрирование доходных источников за главными администраторами доходов, за Департаментом закреплены полномочия главного администратора (администратора) доходов в отношении доходов, получаемых в виде арендной платы за земельные участки на территории города Читы, государственная собственность на которые не разграничена, а также средств от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков, доходов от продажи земельных участков на территории города Читы, государственная собственность на которые не разграничена. Указанные полномочия регламентированы ст.160.1 Бюджетного кодекса Российской Федерации (начисление, учет и контроль за правильностью исчисления, полнотой и

своевременностью осуществления платежей в бюджет, пеней и штрафов по ним, взыскание задолженности по платежам в бюджет, пеней и штрафов и др.).

6. Результаты контрольного мероприятия

6.1 В рамках проведения контрольного мероприятия, проверке подлежали 2 земельных участка, расположенных на территории ГО «Город Чита»:

1. Земельный участок №1;
2. Земельный участок №2.

При проверке правильности определения цены земельного участка №2 при предоставлении в собственность путем заключения договора купли-продажи, установлено следующее.

По информации Управления Росреестра по Забайкальскому краю¹ данный земельный участок образован путем раздела земельного участка №3 на основании решения собственника от 09.08.2019, и поставлен на государственный кадастровый учет 29.08.2019. Документом-основанием для постановки на государственный кадастровый учет земельного участка послужил межевой план от 03.06.2019.

Земельный участок №3 предоставлен Департаментом в собственность гражданам на основании договора купли-продажи от 04.08.2016.

Проверка в отношении обоснованности начисления, полноты и своевременности уплаты арендной платы, а также обоснованности определения цены земельного участка №3 при предоставлении в собственность, осуществлялась Контрольно-счетной палатой Забайкальского края в 2021 году (акт проверки от 20.04.2021 № 09-21/КФ-А-КСП) на основании обращения Забайкальского регионального общественного движения без образования юридического лица «Общественный надзор». По результатам проверки заявителю направлен мотивированный ответ.

6.2 Земельный участок №1 предоставлялся в аренду по двум договорам аренды:

- от 24.08.2010 № 900/10, заключен с арендатором 1 для строительства здания, расторгнут в соответствии с соглашением от 18.09.2018;

- от 17.01.2020 № 11/20 (мн) заключен с арендатором 2 для размещения здания (собственник 69,2% помещений в здании, расположенном на земельном участке, соответственно). С арендатором 3 (собственник 30,8% помещений в здании,

¹ Письмо от 02.12.2022 № 01-41/1670/2022

расположенном на земельном участке) соглашение не заключено (дополнительное соглашение от 08.02.2022 №40 подготовлено, арендатором 3 не подписано).

Проверкой исполнения Департаментом полномочий администратора доходов в части полноты исчисления и соблюдения сроков уплаты арендной платы за использование данного земельного участка установлены следующие нарушения статьи 160.1 Бюджетного кодекса Российской Федерации, пп. 7 ст. 1 Земельного кодекса РФ:

1) Договор аренды от 24.08.2010 с арендатором 1 расторгнут в соответствии с соглашением от 18.09.2018.

При этом, договор аренды с арендатором 2 заключен лишь спустя 1,5 года (17.01.2020). С арендатором 3 – дополнительное соглашение подготовлено спустя почти 4 года (08.02.2022), направлено почтой, адресатом не получено².

В результате арендная плата до момента заключения договоров не начислялась, меры по ее взысканию не принимались.

Соглашение о фактическом использовании земельного участка с арендатором 2 за период с 08.06.2018 по 16.01.2020 заключено 17.01.2020. Образовавшаяся задолженность в сумме **395,1 тыс. рублей**³ на момент проверки не уплачена, пени не начислялись (соглашением не предусмотрены), претензионная работа Департаментом не проводилась. В ходе проведения настоящей проверки Департаментом подготовлена претензия, которая должнику по состоянию на 19.12.2022 направлена не была.

Соглашение о фактическом использовании земельного участка с арендатором 3 за период с 08.06.2018 по 07.02.2022 не заключалось. Предписание⁴ об уплате за фактическое использование земельного участка в адрес арендатора 3 Департаментом направлено только в 2022 году, адресатом не получено⁵. Образовавшаяся задолженность в сумме **143,1 тыс. рублей** на момент проверки не уплачена, пени не начислялись (не предусмотрены), претензионная работа Департаментом не проводилась.

2) Департаментом в соглашении о фактическом использовании земельного участка не учтены платежи за пользование земельным участком в период с 08.06.2018 по 23.12.2018, исходя из площади помещений, находящихся в собственности арендатора

² Пояснения Департамента от 19.12.2022 № 01-13/10366

³ Учтены пояснения Департамента от 23.12.2022 №01-13/10525, сумма, с учетом перерасчета, произведённого Департаментом, снижена с 403,8 тыс. рублей до 395,1 тыс. рублей

⁴ письмо от 18.02.2022 № 03-13/952-А

⁵ Письмо Департамента от 19.12.2022 № 01-13/10366

2, в размере 23,1% от площади здания, что привело к недопоступлению в бюджет платежей в сумме 15,2 тыс. рублей (расчет произведен только исходя из 46,1% площади помещений).

3) За период с 01.01.2022 Департаментом при определении арендных платежей арендатора 2 неверно применялась кадастровая стоимость земельного участка (не было учтено изменение кадастровой стоимости с 01.01.2022 с 3 949,0 тыс. рублей до 4 933,88 тыс. рублей).

В результате не поступила в бюджет арендная плата в сумме 20,8 тыс. рублей.

Согласно пояснениям Департамента⁶ перерасчет арендной платы в период с 01.01.2022 не производился, дополнительное соглашение к договору аренды подготовлено в период проведения настоящего контрольного мероприятия.

В связи с истечением трехгодичного срока исковой давности, установленного статьей 196 Гражданского кодекса Российской Федерации (с учетом положений статьи 200 ГК РФ), имеется риск отказа во взыскании судом задолженности (в случае обращения Департаментом в суд) за фактическое использование участка за период 2018-2019 годов. Риски нанесения ущерба бюджету составили (исходя из сумм начислений арендных платежей, произведенных Департаментом):

Арендатор 3 – 64,0 тыс. рублей;

Арендатор 2 - 406,6 тыс. рублей.

По состоянию на 01.12.2022 по данным Департамента задолженность по арендной плате (без учета платежей за фактическое использование земельного участка) составляет:

- Арендатор 2: + 20,9 тыс. рублей (переплата);

- Арендатор 3: 41,6 тыс. рублей (задолженность - основной платеж).

Департаментом⁷ в судебном порядке принимаются меры, направленные на понуждение Арендатора 3 к заключению договора аренды, которые на момент контрольного мероприятия результата не принесли.

⁶ Письмо от 19.12.2022 № 01-13/10366

⁷ Письмо от 23.12.2022 №01-13/10525

6.3 В части осуществления проверок (обследований) земельных участков на предмет соблюдения земельного законодательства установлено следующее.

Земельный участок №1.

Департамент, как арендодатель, наделен правом проведения обследований земельных участков, предоставленных на основании договора аренды⁸. В период настоящей проверки специалистами Департамента произведено обследование земельного участка⁹. В результате были установлены факты нецелевого использования земельного участка. Для принятия мер в отношении собственников помещений, расположенных на земельном участке, на основании ст. 71 Земельного кодекса Российской Федерации, Департаментом подготовлен запрос в Управление Росреестра по Забайкальскому краю.

Земельный участок №2.

Согласно информации Управления Росреестра по Забайкальскому краю¹⁰ в октябре 2020 года государственным инспектором Забайкальского края по использованию и охране земель проводилось административное обследование на земельном участке, по результатам которого выявлено использование земельного участка не по целевому назначению, в нарушение ст. 42 Земельного кодекса Российской Федерации. В соответствии с ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ правонарушитель привлечен к административной ответственности. Также собственнику земельного участка выдано предписание об устранении выявленного нарушения требований земельного законодательства, которое находится на контроле у Управления Росреестра по Забайкальскому краю.

Иные контрольные мероприятия в отношении земельных участков не проводились.

7. Замечания руководителей объектов контрольного мероприятия на результаты контрольного мероприятия

После ознакомления с актом проверки Департаментом представлены пояснения.

Информация, изложенная в пояснениях, частично учтена при подготовке настоящего отчета.

⁸ П.3.1.2 Договора аренды

⁹ Акт обследования земельного участка от 07.12.2022

¹⁰ Письмо от 02.12.2022 № 01-41/1670/2022

8. Выводы

8.1 Департаментом допущены нарушения положений статьи 160.1 Бюджетного кодекса Российской Федерации в части ненадлежащего осуществления полномочий администратора доходов бюджета, пп. 7 ст. 1 Земельного кодекса РФ, выразившиеся:

- в длительном (от 1,5 до 4 лет) не заключении договоров аренды с собственниками помещений и соглашений о фактическом использовании земельного участка, что привело к недопоступлению в бюджет платежей в сумме 538,2 тыс. рублей, невозможности начисления санкций за несвоевременное перечисление платежей (в том числе риски нанесения ущерба бюджету составили 470,6 тыс. рублей);

- в неначислении и не взыскании платежей за пользование земельным участком в период с 08.06.2018 по 23.12.2018 собственнику 23,1% помещений, что привело к недопоступлению платежей в бюджет в сумме 15,2 тыс. рублей;

- в не проведении перерасчета арендной платы для арендатора 2 в связи с увеличением кадастровой стоимости земельного участка с 01.01.2022, что привело к недопоступлению платежей в бюджет в сумме 20,8 тыс. рублей;

- в непринятии мер по взысканию задолженности.

Общая сумма недопоступивших в бюджет платежей (задолженность) составила 574,2 тыс. рублей.

8.2 Департаментом, как арендодателем, до момента проведения контрольного мероприятия не было реализовано право проведения обследования земельного участка №1, предоставленного на основании договора аренды, на предмет соблюдения земельного законодательства, при этом при обследовании установлены факты нецелевого использования.

9. Предложения

1. Учитывая результаты настоящего контрольного мероприятия, а также результаты аналогичных мероприятий, проведенных Контрольно-счетной палатой Забайкальского края в предыдущие годы, рекомендовать Правительству Забайкальского края рассмотреть вопрос о целесообразности исполнения Департаментом государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края полномочий по предоставлению земельных участков на территории городского округа «Город Чита»,

государственная собственность на которые не разграничена (администрированию доходов от их использования (продажи));

2. Департаменту государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края: принять меры по обеспечению поступления в бюджет задолженности за пользование земельным участком, устранить нарушения и недостатки, отраженные в материалах проверки.

10. Меры реагирования Контрольно-счетной палаты Забайкальского края

10.1 Направить отчет о результатах контрольного мероприятия:

- в Законодательное Собрание Забайкальского края для сведения;
- в Правительство Забайкальского края, в Департамент государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края для рассмотрения и принятия мер;
- в Прокуратуру Забайкальского края;
- в Управление экономической безопасности и противодействия коррупции УМВД России по Забайкальскому краю.

10.2 Направить в адрес Департамента государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края представление об устранении выявленных нарушений.