В I-II квартале 2023 года Председателем Контрольно-счетного органа было проведено одно контрольное мероприятие, на основании распоряжения и плана работы Контрольно-счетного органа ГО «Город Петровск-Забайкальский» на 2023 год.

1. «**Проверка законности и эффективности управления и распоряжения муниципальной собственностью в отношении недвижимого имущества**»

Проверяемый период – 2021-2022 год.

Проверяемая организация: Комитет экономики, управления муниципальным имуществом и земельных отношений администрации городского округа «Город Петровск-Забайкальский» (далее по тексту - КЭУМИЗО).

Проверкой установлено:

1. В городском округе отсутствует муниципальный НПА, регулирующий порядок определения стоимости земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, при их реализации без торгов. Согласно пункту 2 статьи 39.4 Земельного Кодекса РФ и Порядку, утвержденному Постановлением Правительства Забайкальского края от 08.04.2015г. №161 необходимо разработать и утвердить муниципальный нормативный правовой акт, регулирующий порядок определения стоимости земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, при их реализации без торгов, в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, так как цена продажи такого участка без проведения торгов определяется в порядке, установленном органом местного самоуправления.

2. Реестр муниципального имущества содержит сведения об 1 объекте незавершенного строительства (многоквартирный дом по ул. Спортивная, 27 с КН 75:16:310444:90, кадастровая стоимость 9 364 341,29 рублей, в муниципальной собственности с октября 2022 г.), а сведения о втором ОНС - Центре культурного развития (ул. 50 лет ВЛКСМ, 3 с КН 75:16:310416:126, кадастровая стоимость 15 659 261.39 рублей, в муниципальной собственности с октября 2018 г.) отсутствуют. При этом, в бухгалтерской форме 0503190 за 2022 год отражены сведения об одном объекте незавершенного строительства - это Центр культурного развития, а сведения о многоквартирном доме отсутствуют.

На сайте Росреестра отсутствуют сведения о нескольких нежилых помещениях. В Реестре муниципального имущества отсутствуют сведения о нескольких муниципальных земельных участках, переданных в аренду сведения о которых имеются в Росреестре.

В нарушение п.143 Инструкции №157н (с изменениями согласно Приказу Минфина России от 14 сентября 2020 г. N 198н) сверка данных бюджетного учета с данными Реестра муниципального имущества не осуществляется. Такой вывод можно сделать в связи с отсутствием указания сведений о стоимости части объектов недвижимого имущества в Реестре муниципального имущества. Кроме того, в годовой бюджетной отчетности (ф.0503320) отсутствуют сведения о вовлеченных в хозяйственный оборот неразграниченных земельных участках, которые должны быть учтены по счету 010300000 «непроизводственные активы» согласно п.70 Инструкции 157н. В 2022 г. 95% земельных участков, переданных по договорам аренды, являются неразграниченными земельными участками, вовлеченными в хозяйственный оборот, сведения о которых внесены в ЕГРН. По данному счету в годовой бюджетной отчетности отражена сумма 1 527,1 тыс. рублей как на начало, так и на конец года, при этом стоимость вовлеченных в хозяйственный оборот земельных участков за 2022 год составляет более 10 млн. рублей. Данный факт можно квалифицировать как искажение бухгалтерской отчетности в соответствии с ч. 4 ст. 15.15.6 КоАП РФ.

3. В ходе контрольного мероприятия сплошным методом было проверено 113 соглашений о перераспределении и договоров купли-продажи земельных участков, реализованных в 2021-1 кв. 2023г. году. При проверке договоров купли-продажи земельных участков и соглашений о перераспределении земельного участка во всех договорах была проверена кадастровая стоимость земельного участка при расчете цены продажи и сверена с данными на официальном сайте Росреестра. КСО отмечает, что данная сверка была затруднена, так как кадастровая стоимость в договорах и на сайте Росреестра в большинстве случаев не совпадала. Причиной несоответствия данных о кадастровой стоимости стало то, что определение кадастровой стоимости, перерасчет которой происходит каждые 4 года, осуществлялось КГБУ "ЗабГеоИнформЦентр" в 2022 году, а процедура определения, утверждения и опубликования сведений о кадастровой стоимости объектов недвижимости очень длительная. Данные о кадастровой стоимости объектов недвижимости на сайт Росреестра внесены в декабре 2022 г. и начале 2023 г., при этом датой определения кадастровой стоимости является – 01.01.2022 г., датой утверждения результатов кадастровой оценки земельных участков является 03.10.2022г. В связи с этим сотрудники КЭУМИЗО при расчете цены продажи земельных участков в 2022 году и начале 2023г. правомерно использовали данные о кадастровой стоимости объектов, которая была опубликована только в декабре 2022г. или начале 2023г..

КСО отмечает, что расчеты цены продажи земельных участков за 2021г. - 1кв. 2023г. произведены в соответствии с нормативными правовыми актами; при проверке правильности арифметических расчетов нарушений не выявлено.

Имеется некорректное применение расчетных коэффициентов при расчете арендной платы и цены объектов недвижимости.

4. В ходе контрольного мероприятия сплошным методом было проверено 94 договора аренды земельных участков, переданных в аренду в 2021-1 кв. 2023г. году. КСО отмечает, что расчеты арендных платежей за 2021г. - 1кв. 2023г. произведены в соответствии с нормативными правовыми актами; при проверке правильности арифметических расчетов нарушений не выявлено.

По результатам проверки КСО отмечает, что в КЭУМИЗО на хорошем уровне ведётся учет договоров аренды земельных участков, переданных в аренду с 2021 года, но отсутствует должный учет договоров аренды земельных участков, заключенных в предыдущие годы. Не представляется возможным отследить количество всех действующих договоров на момент проведения проверки, и соответственно сделать прогноз поступления арендных платежей. В течение 2022г. в бюджет города поступают платежи по договорам, заключенным с физическими и юридическими лицами в 2008, 2012, 2013, 2015, 2016, 2017 годах.

Кроме того, согласно пунктам 14,15,16 Порядка определения арендной платы за земельные участки, утвержденного Решением Думы городского округа «Город Петровск –Забайкальский» от 27.03.2020г. № 11, размер годовой арендной платы, рассчитанный в зависимости от кадастровой стоимости земельного участка, подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором принят акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости. В связи с проведенной КГБУ «ЗабГеоИнформЦентр» кадастровой оценкой в 2022 г. по состоянию на 01.01.2022г., утверждением результатов кадастровой оценки в октябре 2022г. и опубликованием сведений об обновленной кадастровой стоимости объектов недвижимости в декабре 2022г. и начале 2023г., а также с условиями п. 2.2/2.3 договоров аренды земельных участков о возможности ежегодного изменения арендных платежей, КСО рекомендует произвести перерасчет взимаемой арендной платы за пользование земельными участками по заключенным договорам.

5. В ходе контрольного мероприятия сплошным методом были проверены 43 договора аренды нежилых помещений, переданных в аренду в 2021-1кв. 2023г.. КСО отмечает нежилые помещения, по которым в 2021-2022 г. произведен расчет арендных платежей с использованием величины базовой стоимости строительства 1 кв.м. нежилого помещения в городском округе, установленной Постановлением администрации от 10.01.2020г. №07, и которая должна актуализироваться ежегодно. С января 2020г. до момента проведения проверки при расчетах арендной платы используется указанная величина в размере 30 233 рублей. Необходимо актуализировать методику расчета арендной платы за нежилые помещения, предоставляемые в аренду без проведения аукциона (с учетом ст.8 федерального закона от 29 июля 1998г. N135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации").

6. На территории городского округа размещены и эксплуатируются рекламные конструкции различных видов. При этом отделом ЖКХ администрации по запросу КСО не были представлены утвержденные схемы размещения рекламных конструкций, реестр рекламных конструкций, договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций. В связи с этим КСО делает выводы, что некоторые рекламные конструкции, собственность на которые не разграничена, а также другие рекламные конструкции, размещенные на объектах недвижимости, эксплуатируются с нарушением законодательства. При этом КСО отмечает, что отделом ЖКХ администрации ведётся работа по актуализации нормативной правовой базы, регулирующей вопросы установки и размещения рекламных конструкций на территории городского округа.

7. В ходе контрольного мероприятия КСО были проверены 23 договора безвозмездного пользования земельными участками, переданными по программе «Дальневосточный гектар». Все договора, попавшие в диапазон проверки (2021-1кв. 2023 годы), имеют регистрацию в ЕГРН и соответствуют требованиям предоставления земельных участков согласно федеральному закону от 01.05.2016 N 119-ФЗ. Площади предоставленных в рамках указанной программы земельных участков соответствуют максимально допустимым (1 гектар на 1 человека), а землепользователи имеют гражданство РФ. Освоение земельных участков должно осуществляться в течение 5 лет в соответствии с видом разрешенного использования. Земельные участки, полученные по договорам 2021-2023 годов находятся в процессе освоения. При этом необходим земельный контроль за соблюдением условия об определении заявителями разрешенного вида использования участков в течение 1 года.

8. По результатам проверки поступлений в бюджет городского округа «Город Петровск-Забайкальский» за 2022 год были выявлены арендаторы, которые осуществляют платежи в местный бюджет, учёт которых не осуществляется; также выяснить за какие именно объекты недвижимости проходит оплата и учтены ли они в Реестре муниципального имущества по некоторым платежным поручениям не представляется возможным.

Учитывая, что учет действующих договоров ведётся не в полном объёме, можно сделать вывод, что предоставляемые КЭУМИЗО данные об объёмах дебиторской задолженности или её отсутствии не являются корректными. В нарушение пункта 5 статьи 51 Федерального закона РФ от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и Положения о КЭУМИЗО, утвержденного Решением Думы городского округа «Город Петровск-Забайкальский» от 26.10.2010 №78, КЭУМИЗО не надлежащим образом ведёт учет дебиторской задолженности арендаторов объектов недвижимости. По данным годовой бюджетной отчетности КЭУМИЗО на 01.01.2023 года дебиторская задолженность отсутствовала. Однако в ходе проверки было выявлено, что задолженность перед местным бюджетом на 01.01.2023 года имелась.

При том, что КЭУМИЗО, являясь главным администратором доходов, доводят до плательщиков сведения по заполнению расчетных документов, в 2022г. фиксируется ряд платежей с неверно указанными реквизитами.

По результатам проверки выявлен ряд договоров предыдущих лет (до 2020г.), которые не учитываются в КЭУМИЗО, соответственно учет платежей по ним не отслеживается. Некоторые договоры аренды земельных участков предыдущих лет представлены в электронном виде в текстовом формате WordDocument, подписанные договора отсутствуют.

9. Согласно Постановлению администрации городского округа от 31.10.2018 г. №428 «Об организации работы по начислению, сбору, взысканию и перечислению платы за пользование жилым помещением по договорам социального найма» ответственным за организацию работы по начислению, сбору платы за пользование жилым помещением по договорам социального найма, ведение и ежемесячную актуализацию реестра жилых помещений, ведение мониторинга, анализа и прогнозирования поступления платы за наём, предоставление реестра платежей за пользование жилым помещением по договорам социального найма в отдел ЖКХ администрации является КЭУМИЗО.

По запросу КСО расчеты оплаты за пользование жилыми помещениями на 2021г., 2022г., 1кв. 2023г. представлены не в полном объёме, отсутствуют начисления за некоторые периоды и по некоторым жилым помещениям. В большинстве случаев согласно платежным поручениям в бюджет города поступают суммы платежей за вычетом комиссии банка.. Вопрос оплаты комиссии банка за перевод денежных средств за счет нанимателей жилых помещений должен быть проработан с плательщиками.

По запросу КСО не была представлена информация о дебиторской задолженности по договорам социального найма за 2021, 2022 годы, хотя факты неоплаты и несвоевременного внесения оплаты за пользование жилыми помещениями присутствуют.

С учетом вышеизложенного можно сделать вывод о том, что КЭУМИЗО, обладая полномочиями собственника в отношении муниципального жилого фонда, не располагает достоверной информацией о количестве заключенных договоров социального найма, что в результате приводит к ненадлежащему исполнению обязанностей по учету и контролю использования муниципальных жилых помещений.

10. При продаже нежилых помещений нарушений не выявлено. КСО обращает внимание на принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, закрепленный в Земельном Кодексе РФ, а также, что согласно ст.28 федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества» приватизация зданий, строений и сооружений, а также объектов, строительство которых не завершено и которые признаны самостоятельными объектами недвижимости, осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых таким имуществом и необходимых для их использования. Пункт 1 ст. 35 Земельного кодекса РФ, ст. 552 ГК РФ указывают на приобретение права на использование земельного участка собственником здания, строения, сооружения. Пункт 3 ст. 36 ЗК РФ предоставляет права на земельный участок собственникам помещений. Кроме того, в соответствии со ст. 28 федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ, ст. 39.20 Земельного Кодекса, а также с пунктами 19.1 и 19.4 Положения о приватизации муниципального имущества, утвержденного Решением Думы городского округа, при приватизации расположенных на неделимом земельном участке частей зданий, строений и сооружений, признаваемых самостоятельными объектами недвижимости, с покупателями такого имущества заключаются договоры аренды указанного земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора в порядке, установленном законодательством. В договорах купли-продажи объектов недвижимости городского округа данные положения в условиях договора отсутствуют или отдельными договорами не оформляются; продаваемые объекты недвижимого имущества находятся на несформированных земельных участках (непоставленных на государственный кадастровый учет и неоформленных в собственность).

Следует отметить, что при аренде зданий или сооружений, согласно п. 1 ст. 652 ГК РФ арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования.

11. КСО рекомендует регулярно осуществлять земельный контроль за надлежащим использованием земельных участков, находящихся в аренде, а также после снятия моратория на проведение проверок субъектов малого и среднего предпринимательства КСО рекомендует проведение мероприятий земельного контроля по соблюдению требований санитарно-защитной зоны станциями технического обслуживания, автомойками города.