

# Контрольно-счетная палата Нытвенского городского округа

26 августа 2020 г.

УТВЕРЖДЕН

(председателем Контрольно-счетной палаты)  
(протокол от 26 августа 2020 г. №13.1/01-05)

## ОТЧЕТ (ИНФОРМАЦИЯ) № 6 О РЕЗУЛЬТАТАХ КОНТРОЛЬНОГО МЕРОПРИЯТИЯ «Проверка законности и результативности использования земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена за 2019 год и 1 полугодие 2020 года»

Контрольное мероприятие проведено на основании плана работы Контрольно-счетной палаты Нытвенского городского округа на 3 квартал 2020 года, распоряжения председателя Контрольно-счетной палаты от 15.07.2020 № 14/03-03.

**Объект проверки:** Управление земельно-имущественных отношений и градостроительства администрации Нытвенского городского округа (далее - Управление имуществом), ИНН 5916035434, юридический адрес: Пермский край, г. Нытва ул. К. Либкнехта, 2а.

**Цель контрольного мероприятия:** законность и результативность использования земельных участков в соответствии с целями их предоставления, определение эффективности деятельности Управления имуществом по управлению и распоряжению земельными ресурсами на территории Нытвенского городского округа.

**Предмет проверки:** использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, а также земельных участков, расположенных в границах Нытвенского городского округа, государственная собственность на которые не разграничена.

Проверяемый период: 2019 год, первое полугодие 2020 года

### Результаты контрольного мероприятия:

Основной правовой базой в сфере земельных правоотношений на территории РФ в настоящее время являются Земельный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ, Федеральный Закон от 25.10.2001г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ).

*Анализ управления и распоряжения земельными участками  
Нытвенского городского округа*

Показатель	за 2018 год	за 2019 год	За 1 полуг. 2020 год
<b>Предоставлено в собственность, га</b>			
Площадь земельных участков	40,51	2,22	1,96

предоставленных в собственность, без торгов (площадь, га)			
Площадь приватизированных земельных участков, доходы от выкупа (площадь, га)	36,68	20,18	7,07
Площадь земельных участков, проданных с торгов в собственность, (площадь, га)	2,60	32,34	6,93
Площадь земельных участков, предоставленных в собственность многодетным семьям, га	8,51	5,8	0,37
<b>Итого предоставлено в собственность, га</b>	<b>88,3</b>	<b>60,54</b>	<b>16,33</b>
<b>Предоставлено владение, пользование, га</b>			
Площадь земельных участков предоставленных в безвозмездное пользование за год на отчетную дату	0	0	0
Площадь земельных участков предоставленных в аренду, га	16,98	10,3	15,71
Площадь земельных участков предоставленных в иное вещное право (постоянное бессрочное пользование) за год на отчетную дату, га	1,96	37,20	0,73
<b>Итого предоставлено во владение, пользование, га</b>	<b>18,94</b>	<b>47,07</b>	<b>16,44</b>
<b>ВСЕГО, га</b>	<b>107,24</b>	<b>107,57</b>	<b>32,77</b>

Анализируя информацию таблицы, можно сделать вывод что объем вовлечения земельных участков в гражданский оборот находится примерно на одном и том же уровне. В первой половине 2020 года наблюдается тенденция к снижению показателя «площадь земельных участков, предоставленных в собственность многодетным семьям», между тем, во второй половине 2020 года подготовлено к предоставлению многодетным семьям около 40 участков. Во второй половине увеличивается площадь земельных участков, предоставленных в аренду:

- предоставление земельных участков гражданам для строительства индивидуальных жилых домов (5,885 га).
- предоставление земельных участков резидентам ТОСЭР (9,825 га).

#### **Проверка соблюдения норм действующего законодательства при продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов**

Приобрести в частную собственность земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности (в том числе выкупить арендованный), можно:

- по договору купли-продажи на торгах, а в определенных законом случаях (п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ) - и без торгов. Например, без торгов можно приобрести земельный участок, на котором расположено сооружение, принадлежащее вам на праве собственности (пп. 6 п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ).

Основанием возникновения права собственности при этом будет договор купли-продажи (п. 1 ст. 39.1, п. 20 ст. 39.12, п. 5 ст. 39.17 ЗК РФ);

- приватизация земельных участков - это приобретение в частную собственность земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. В определенных законом случаях граждане РФ

могут приобрести земельный участок в собственность бесплатно, в частности (пп. 1 п. 1 ст. 39.1, ст. 39.5, пп. 6, 7 п. 2 ст. 39.10 ЗК РФ; ч. 5, 6.1 ст. 2 Закона от 01.05.2016 N 119-ФЗ):

- по договору мены. Это возможно в случаях, предусмотренных ст. 39.21 ЗК РФ. В частности, если ваш земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд, а взамен предоставлен другой.

За первое полугодие 2020 года предоставлено в собственность 9,03 га земельных участков (1,96+7,07) или 40,3 % от предоставленных в 2019 году, доход от продажи (выкупа) составили 633,36 тыс. руб. или 35,5 % полученных в 2019 году доходов.

Выборочно, проанализировано 20 дел о предоставлении земельных участков в собственность, без проведения торгов (приложение 2). Нарушений процедуры предоставления земельных участков, без проведения торгов, не установлено.

По итогам анализа установлены следующие нарушения Земельного кодекса РФ:

- п. 5 ст. 39.27 схема является обязательным приложением к соглашению;
- п. 4 ст.39.28 кадастровый паспорт является обязательным приложением к соглашению;
- п.1 ст. 39.1 в деле имеются два основания предоставления земельного участка;
- п. 1 ст. 39.17 в заявлении о предоставлении земельного участка в собственность не указано основание предоставления;

### **Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на торгах**

Показатель	2019 год		1 полугод. 2020 года	
	объявлено торгов	предоставлено земельных участков	объявлено торгов	предоставлено земельных участков
Предоставление земельных участков в собственность на торгах	20	16	6	6

За проверяемый период выставлено на аукцион 26 земельных участков, продано с торгов 22 земельных участка, площадью 39,27 га, доход от продажи земельных участков составил 456,11 тыс. руб. По четырем земельным участкам торги не состоялись, заявки на участие в торгах не поданы.

### **Проверка соблюдения норм действующего законодательства при предоставлении земельного участка в аренду**

Площадь земельных участков, предоставленных в аренду и количество арендаторов земельных участков предоставлено в таблице:

Показатель	На 01.01.2019	На 01.01.2020	На 01.07.2020
Площадь земельных участков предоставленных в аренду, га	8029,94	7968,86	8040,06
Количество арендаторов земельных участков	4566	4211	4158

Площадь земельных участков, предоставленных в аренду за первое полугодие 2020 года увеличилась на 71,2 га или на 1 %. Снижение количества арендаторов на 01.07.2020 указывает на последовательный выкуп арендованных участков в собственность.

В рамках проведения контрольного мероприятия, выборочно, проанализировано 13 дел о предоставлении земельных участков в аренду, без проведения торгов (приложение 1). Нарушения процедуры предоставления земельных участков при рассмотрении указанных дел, не установлено. Выявлены следующие замечания:

- форма заявления о предоставлении земельного участка не соответствует требованиям п. 1 ст. 39.17

- в деле не приложена квитанция об оплате арендной платы (п. 2.1 Договора «в случае фактического использования Участка до заключения настоящего Договора Арендатор обязан внести арендную плату в полном объеме с начала его использования в течении десяти дней с момента заключения договора»);

- в деле о предоставлении земельного участка по договору от 14.08.2019 № 52-п, отсутствует распоряжение о предварительном предоставлении земельного участка (границы земельного участка подлежат уточнению);

В результате анализа условий договоров аренды земельных участков, установлены следующие несоответствия действующему законодательству:

1. Согласно п. 1 ст. 46 Земельного кодекса РФ аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством

Согласно статье 619 Гражданского кодекса РФ, если арендатор не вносит арендную плату более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа, арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора аренды в судебном порядке.

Условиями договора аренды для физических лиц, Управлением установлено требование (п. 2.1. Договора) о внесении годовой арендной платы не позднее 15 сентября, т.е. один раз в год. В п. 6.3 договора аренды отражено, что по требованию арендодателя договор может быть расторгнут в т.ч. при невнесении арендной платы более чем за один год (для физических лиц это один раз, а не два раза подряд).

2. Согласно п. 6 ст.22 арендатор земельного участка имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

По смыслу п. 9 ст. 22 ЗК РФ арендатору земельного участка предоставлена возможность переуступить свои права по договору аренды, заключенному на срок более пяти лет, не спрашивая согласия собственника участка, при условии его уведомления.

Между тем, п. 7.1 договора установлено требование о передаче в субаренду земельного участка только с согласия арендодателя.

**Продажа прав на заключение договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности**

Показатель	2019 год		1 полугод. 2020 года	
	объявлено торгов	предоставлено земельных участков	объявлено торгов	предоставлено земельных участков
Продажа прав на заключение договора аренды земельных участков	43	26	17	15
Примечание: Предметом аукциона являлся фиксированный размер годовой арендной платы, торгов предметом которых является продажа права единовременного платежа при заключении договора аренды, за проверяемый период, не проводилось.				

При проведении проверки по соблюдению действующего законодательства при продаже прав на заключение договора аренды земельных участков нарушения процедуры предоставления не установлено.

**Предоставление земельных участков в постоянное  
бессрочное пользование**

Согласно таблице 4, в постоянное бессрочное пользование предоставлено:

В 2019 году – 37,20 га, в т.ч.:

- администрация Шерьинского сельского поселения – 4,08 га;
- МБУ ДО детская школа искусств – 0,15 га;
- МАДОУ детский сад № 4 – 0,48;
- МОУ «Детский лагерь отдыха» - 18,87 га;
- МБДОУ детский сад "Березка" п. Уральский – 1,89 га;
- МБДОУ Центр развития детский сад №16 – 1,85 га;
- МКУ «Управление капитального строительства» - 6,19 га;
- администрация Нытвенского муниципального района – 3,69 га;

В 1 полугодии 2020 года – 0,73 га, в т.ч.:

- МАДОУ детский сад №1 – 0,42 га;
- МБУ «Центральная библиотечная система» - 0,06 га;
- МКУ «Благоустройство» - 0,25 га.

На основании ч. 2 ст. 39.9 Земельного кодекса РФ, земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование исключительно:

- 1) органам государственной власти и органам местного самоуправления;
- 2) государственным и муниципальным учреждениям (бюджетным, казенным, автономным);
- 3) казенным предприятиям;
- 4) центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий.

С учетом данных о земельных участках, находящихся в частной собственности физических и юридических лиц и земельных участков, предоставленных в пользование на праве аренды, объем вовлечения земельных участков в гражданский оборот, исходя из общей площади земель Нытвенского городского округа на 01.01.2020 составляет 45% или 74957 га.

В ходе проведения контрольного мероприятия проведен анализ мероприятий, проводимых по работе с задолженностью по арендной плате:

*Анализ мероприятий по работе с задолженностью*

Направлено претензий			Направлено исков в суд			Направлено на принудительное взыскание в УФССП		
<i>Работа с задолженностью на дату 01.01.2020</i>								
количество	сумма	оплачено	количество	сумма	взыскано	количество	сумма	взыскано
165	2686,22	473,45	23	3583,0	5,7	17	3166,7	32,6
<i>Работа с задолженностью на дату 01.07.2020</i>								
59	4721,2	134,09	19	243,7	144,5	3	10,5	3,4

По информации Управления, представленной в таблице в 2019 году направлено 165 претензий на сумму 2686,22 тыс. руб., подготовлено и подано в суд 23 исковых заявления и 17 исполнительных листов, на сумму 3166,7 тыс. руб. направлено на принудительное взыскание в УФССП. За первую половину 2020 направлено 59 претензий на сумму 4721,2 тыс. руб. подготовлено и подано в суд 19 исковых заявления и 3 исполнительных листа, на сумму 10,5 тыс. руб. направлено на принудительное взыскание в УФССП.

Вместе с тем, сокращения задолженности не происходит.

Вовлечение в активный экономический оборот неиспользуемых сельскохозяйственных земель, изъятие земельных участков для государственных нужд, предоставление социальных гарантий многодетным семьям – основная задача достижения эффективного управления земельными ресурсами.

*Вовлечение земельных ресурсов в экономические отношения (га)*

Показатель	На 01.01.2019 (за 2018 год)	За 2019 год	За I полугодие 2020 года
Выявлено не востребуемых сельскохозяйственных земельных долей	588	0	0
Изъято (через обращение в суд) сельскохозяйственных земельных долей и оформлено в муниципальную собственность	63	0	0
Принудительно изъято неиспользуемых земельных участков	24	22	17
Количество случаев изъятия земельных участков для муниципальных нужд	1	0	0
Выявлено и вовлечено в оборот земельных участков для жилищного и промышленного строительства	153	104	42
Подготовлено земельных участков, находящихся в гос. собственности, которая не разграничена, к реализации	36	40	13
Подготовлено земельных участков для предоставления многодетным семьям	335	45	41
Оформлено сервитутов/публичных сервитутов за год на отчетную дату	0	5	0
Количество случаев прекращения прав на земельные участки	37	34	31

Количество случаев использования земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута	128	172	48
---	-----	-----	----

К концу первого полугодия 2020 года происходит в основном снижение значений по вовлечению в экономический оборот земельных участков. Так в 2019 году не проводилась работа по выявлению не востребуемых сельскохозяйственных земельных долей и изъятию (через обращение в суд) сельскохозяйственных земельных долей и оформлено в муниципальную собственность.

### **Вывод:**

1. Управление, владение, пользование и распоряжение земельными участками, за проверяемый период, осуществлялось Управлением в соответствии с действующим законодательством. Фактов незаконного распоряжения (предоставление в аренду, продажи) земельными участками, за проверяемый период не выявлено.

Имеются замечания в части соблюдения норм Земельного кодекса РФ, при проведении процедур по управлению и распоряжению земельными участками и условий заключения договоров аренды земельных участков. Выборочной проверкой, нарушения в части расчета арендной платы, цены договора купли-продажи не установлены.

2. В результате управления и распоряжения земельными участками за 2019 год, первую половину 2020 года, исполнение составило:  
доходы - 38615,9 тыс. руб. (без учета земельного налога 10940,2 тыс. руб.)  
расходы - 846,3 тыс. руб.

Недополученные налоговые доходы, от суммы земельного налога, в результате применения налоговых льгот в 2019 году составили 1318,0 тыс. руб. или 19 % от суммы земельного налога составили 19,0%.

3. При постепенном увеличении расходов районного бюджета на осуществлении полномочий в сфере земельных правоотношений, наблюдается повышение доходов от управления и распоряжения земельными ресурсами, запланированных в бюджет округа на 2020 год, в сравнении с доходами, поступившими в 2019 году.

4. Имеются отдельные недоработки по ведению Реестра муниципальной казны, не все объекты имеют полную информацию. В нарушение Приказа Минэкономразвития РФ от 30.08.2011г № 424 в реестре недвижимого имущества отсутствуют сведения о кадастровом номере земельного участка, даты возникновения и прекращения права муниципальной собственности, реквизитах документов – оснований возникновения (прекращения) права муниципальной собственности и др.

В Реестр муниципальной казны не своевременно вносится информация о муниципальных земельных участках после образования Нытвенский городской округ.

5. На протяжении анализируемого периода сохраняется значительная задолженность по арендной плате за земельные участки. Управление ведется претензионная и исковая работа по взысканию задолженности, вместе с тем

снижения недоимки не происходит. По состоянию на 01.07.2020 года задолженность, по аренде земельных участков в районный бюджет составила 8,66245 млн. руб., что составляет 51,1% в общем объеме недоимки по неналоговым доходам.

6. Муниципальный контроль по проведению проверок, соответствующих предмету муниципального земельного контроля, осуществляется в соответствии с действующим законодательством. За проверяемый период проведено 50 проверок, из них 16 внеплановых, выдано 38 предписаний.

**Предложения (рекомендации):**

По результатам контрольного мероприятия в адрес Управления земельно-имущественных отношений и градостроительства администрации Нытвенского городского округа направлено Представление КСП с предложениями:

1. Обеспечить ведение Реестра муниципальной казны в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 30.08.2011г № 424. Исключить ошибки по ведению Реестра муниципальной казны, отраженные в акте проверки от 26.08.2020.

2. Организовать работу (подготовить план мероприятий) по внесению информации о муниципальных земельных участках в Реестр муниципальной казны по итогам преобразования Нытвенского муниципального района в Нытвенский городской округ.

3. В целях повышения доходов от предоставления земельных участков в аренду и снижения недоимки по арендной плате за земельные участки, разработать план мероприятий (программу) по снижению недоимки, включающий в том числе следующие мероприятия:

- проведение анализа (ревизии) договоров аренды земельных участков, включая договоры аренды с физическими лицами;
- своевременное и в постоянном режиме уведомление (информирование) арендаторов о наличии и состоянии задолженности;
- осуществление взаимодействие со службой судебных приставов по взысканию задолженности;
- своевременное списание безнадежной к взысканию задолженности.

4. Привести в соответствие с действующим законодательством условия договоров аренды земельных участков, в части права передачи арендованного земельного участка в субаренду (п. 9 ст. 22 ЗК РФ) и условий досрочного расторжения договоров аренды земельного участка (п. 1 ст. 46 ЗК РФ).

Аудитор Контрольно-счетной палаты  
Нытвенского городского округа



Т.А.Шашмурина