



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ-ГОРОД РЯЗАНЬ КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА ГОРОДА РЯЗАНИ

УТВЕРЖДАЮ

Председатель Контрольно-счетной
палаты города Рязани

М.И. Филиппов

Заключение

по итогам проведения проверки полноты поступления в бюджет города Рязани за 2014 год доходов, получаемых в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов, а также средств от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков

«27 » марта 2015 года

№ 81

Настоящее заключение Контрольно-счётной палаты города Рязани по итогам проведения проверки полноты поступления в бюджет города Рязани за 2014 год доходов, получаемых в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов, а также средств от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков подготовлено в соответствии с Положением о Контрольно-счетной палате города Рязани, утвержденным решением Рязанской городской Думы от 28.06.2012 № 223-І, на основании Плана работы Контрольно-счетной палаты города Рязани на 2015 год, утвержденного распоряжением Контрольно-счетной палаты города Рязани от 24.12.2014 № 76.

В период с 28.01.2015 по 20.02.2015 на основании распоряжения Контрольно-счетной палаты города Рязани от 26.01.2015 № 01 «О проведении проверки полноты поступления в бюджет города Рязани за 2014 год доходов, получаемых в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов, а также средств от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков» рабочей группой Контрольно-счетной палаты города Рязани в составе:

- Степушиной Татьяны Тимофеевны - аудитора Контрольно-счетной палаты города Рязани - руководителя рабочей группы;

- Исаевой Валентины Николаевны - консультанта Контрольно-счетной палаты города Рязани;

- Лоскутовой Натальи Александровны - начальника сектора аппарата Контрольно-счетной палаты города Рязани;

- Рязановой Веры Николаевны - инспектора Контрольно-счетной палаты города Рязани;

-Родиковой Юлии Евгеньевны - инспектора Контрольно-счетной палаты города Рязани

проведено экспертно-аналитическое мероприятие, предметом которого являются доходы, полученные в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков, за период с 01.01.2014 по 31.12.2014.

Проверка проводилась в помещении по месту нахождения управления земельных ресурсов и имущественных отношений администрации города Рязани (далее - УЗРиИО): ул. Введенская, д.107, г. Рязань.

Проверка проведена в соответствии с действующим законодательством, на основании данных первичных документов, договоров и расчетов.

Анализ нормативных правовых актов, регулирующих земельные правоотношения в части сдачи земельных участков в аренду

Согласно статье 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным. Одной из форм платы является арендная плата.

Согласно статьям 606 и 607 Гражданского кодекса Российской Федерации, в аренду могут быть переданы земельные участки по договору аренды и арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В соответствии с частью 2 статьи 2 Закона Рязанской области от 05.08.2011 № 62-ОЗ «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Рязанской области» к полномочиям *Правительства Рязанской области* относится:

- осуществление полномочий по распоряжению земельными участками, находящимися на территории города Рязани, государственная собственность на которые не разграничена, *кроме случаев предоставления органами местного самоуправления муниципального образования – городской округ город Рязань гражданам и юридическим лицам земельных участков для:*

- 1) индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества;
- 2) индивидуального гаражного строительства;

- 3) строительства объектов торговли, если площадь участка не превышает 0,01 га;
- 4) строительства (прокладки) коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также сооружений, необходимых для их эксплуатации, объектов транспортной инфраструктуры и проведения иных видов работ на этих объектах;
- 5) строительства в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории;
- 6) целей, не связанных со строительством.

Постановлением Правительства Рязанской области от 26.02.2008 № 45 «Об утверждении порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и срока внесения арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Рязанской области» разработан порядок для единообразного определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Рязанской области (далее - Порядок определения размера арендной платы).

Данный порядок определяет следующее:

- размер арендной платы рассчитывается по формуле $АП = Сб \times S \times K1 \times K2$, где:

АП - размер годовой арендной платы (руб.);

Сб - базовая ставка арендной платы за один квадратный метр площади земельного участка в расчете на год устанавливается органами местного самоуправления в зависимости от территориальности и градостроительной ценности земельного участка (руб./кв. м);

S - площадь земельного участка;

K1 - коэффициент устанавливается органами местного самоуправления в зависимости от вида функционального использования и целевого назначения земельных участков по категориям арендаторов;

K2 - коэффициент устанавливается органами местного самоуправления в случае возобновления договора на неопределенный срок, продления срока действия договора аренды земельного участка, переданного под объекты строительства.

- арендная плата вносится арендатором ежеквартально равными долями не позднее 15 марта, 15 июня, 15 сентября и 15 ноября по ставкам, действующим в расчетный период, за исключением случаев предоставления участков на торгах (конкурсах, аукционах) по продаже права на заключение договора аренды земельных участков;

- размер неустойки (пени) за неуплату в установленный срок арендной платы составляет 0,04% от суммы недоимки за каждый день просрочки до погашения задолженности.

В соответствии с Порядком определения размера арендной платы, утвержденным постановлением Правительства Рязанской области от 26.02.2008 № 45 разработано и утверждено постановление администрации города Рязани от 26.12.2013 № 5516 «Об арендной плате за земли, государственная собственность на которые не разграничена, в 2014 году».

На 2014 год установлены:

- базовые размеры и ставки арендной платы за земли, государственная собственность на которые не разграничена, по категориям арендаторов;
- виды использования земель по категориям арендаторов;
- коэффициенты к базовым ставкам арендной платы в зависимости от вида использования земель по категориям арендаторов (К1).

Коэффициент К2, применяемый при продлении срока действия договора аренды земельного участка, переданного под объекты строительства, установлен постановлением администрации города Рязани от 29.12.2011 № 5989 с изменениями, внесенными постановлением администрации города Рязани от 26.03.2014 № 1180.

В проверяемом периоде договоры аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, заключались на основании постановлений администрации города Рязани.

Заключенные договоры аренды земельных участков соответствуют условиям проектов договоров аренды (соглашений), обеспечивающих единообразие использования земельных участков на территории города Рязани, утвержденных постановлением администрации города Рязани от 15.11. 2011 № 5110.

Полномочия администрации города Рязани в области использования земли, в части предоставления в собственность, аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, определены статьей 39 Устава муниципального образования - городской округ город Рязань Рязанской области, принятого решением Рязанского городского Совета от 30.06.2006 № 470-III.

Кроме того, в соответствии с обращением главы администрации города Рязани, руководствуясь Земельным кодексом Российской Федерации, было принято решение Рязанской городской Думы от 26.12.2013 № 286-II «Об установлении льгот по арендной плате за землю на 2014 год».

Полномочия по регулированию земельных и имущественных отношений города Рязани в проверяемом периоде осуществляло управление земельными ресурсами и имущественными отношениями (УЗРиИО), являющееся структурным подразделением администрации города Рязани и действующее на основании Положения, утвержденного решением Рязанской городской Думы от 23.12.2010 № 740-I.

Полномочия по администрированию неналоговых платежей возложены на управление экономики администрации города Рязани в соответствии с пунктами 4.1.3 и 5.4 Положения об управлении экономики администрации города Рязани, утвержденного постановлением администрации города Рязани от 31.03.2014 № 1261.

В целях повышения эффективности и качества деятельности администрации города Рязани разработаны административные регламенты. Задачей административного регламента является упорядочение административных процедур и административных действий по предоставлению муниципальной услуги.

В соответствии с реестром муниципальных услуг (функций), утвержденным постановлением администрации города Рязани от 20.05.2011 № 2182, в отношении услуг предоставляемых управлением земельных ресурсов и имущественных отношений (УЗРиИО) разработаны следующие административные регламенты предоставления муниципальных услуг:

- Административный регламент предоставления муниципальной услуги «Выдача документов на предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, под существующими зданиями, строениями, сооружениями» (утвержденный постановлением администрации города Рязани от 24.02.2012 № 801);
- Административный регламент предоставления муниципальной услуги «Выдача документов на предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством» (утвержденный постановлением администрации города Рязани от 24.02. 2012 № 802);
- Административный регламент предоставления муниципальной услуги «Выдача документов на предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов» (утвержденный постановлением администрации города Рязани от 01.08. 2013 № 3138);
- Административный регламент предоставления муниципальной услуги «Внесение изменений в правоустанавливающие документы на земельный участок, расположенный на территории городского округа город Рязань Рязанской области» (утвержденный постановлением администрации города Рязани от 01.08.2013 № 3139).

В ходе проверки исполнения муниципальной услуги «Выдача документов на предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не

связанных со строительством», выявлено ряд нарушений сроков предоставления муниципальной услуги.

Так, на подготовку и утверждение схемы расположения земельного участка Административным регламентом, утвержденным постановлением администрации города Рязани от 24.02.2012 № 802 предусмотрено 30 календарных дней (пункт 2.4), однако выявлено превышение сроков, в том числе:

- от заявителя ООО «Земля» на 19 дней (заявление от 21.03.2014, предоставление утвержденной схемы земельного участка - 08.05.2014);

-от заявителя Фонькина М.И. на 18 дней (заявление о предоставлении земельного участка от 21.03.2014, предоставление утвержденной схемы земельного участка от 08.05.2014);

-от заявителя ООО «Капитал» на 3 дня (заявление на предоставление земельного участка от 19.06.2014, дата выдачи утвержденной схемы расположения земельного участка - 22.07.2014).

В предоставлении вышеуказанных муниципальных услуг участвуют и иные структурные подразделения администрации города Рязани (управление градостроительства и архитектуры администрации города Рязани, управление капитального строительства администрации города Рязани и другие), иные организации (ФНС, ФГБУ «ФКП Росреестра» и другие).

Проверка правильности применения методики определения размера арендной платы за землю при заключении договоров.

В соответствии с пунктами 2.1. и 4.11. Положения «Об управлении земельных ресурсов и имущественных отношений администрации города Рязани», утвержденного решением Рязанской городской Думы от 23.12.2010 № 740-I, оформление договоров аренды и начисление арендных платежей возложено на отдел подготовки и сопровождения договоров по земельным участкам.

В рамках проведения экспертно-аналитического мероприятия выборочно были проверены имеющиеся договоры аренды земельных участков и материалы к ним (Приложение № 1). Каждое земельное дело имеет свой регистрационный номер, база по всем земельным делам ведется в электронном виде.

В ходе проверки были проверены следующие вопросы:

- Правильность применения методики определения размера арендной платы за землю в соответствие с постановлением Правительства Рязанской области от 26.02.2008 № 45 «Об утверждении порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и срока внесения арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не

разграничена, на территории Рязанской области», постановлением администрации города Рязани от 26.12.2013 № 5516 «Об арендной плате за земли, государственная собственность на которые не разграничена, в 2014 году» и постановлением администрации города Рязани от 29.12.2011 № 5989 «Об установлении коэффициента К2 к базовым размерам арендной платы за землю» в редакции постановления № 1180 от 26.03.2014 года.

Счетных ошибок при исчислении размера арендной платы в договорах в зависимости от базовых ставок и площадей земельных участков не выявлено. Выбранные при расчете базовые ставки соответствовали установленным градостроительным оценочным зонам города Рязани, утвержденным Решением Рязанского городского Совета от 13.04.2006 № 237-III «Об утверждении границ территориальных градостроительных оценочных зон» по месту нахождения арендуемого участка.

УЗРиИО обоснованно применялся коэффициент К1, установленный в зависимости от вида функционального использования и целевого назначения земельных участков по категориям арендаторов.

Так, согласно договора № А152-14 от 30.06.2014 с ОАО «АВТОБАЗА РАПСТ» в пользование на условиях аренды на 10 лет был передан земельный участок для обслуживания нежилого здания площадью 182,7 кв.м с кадастровым номером 62:29:0110028:5. Согласно приложению «Расчет арендной платы» к данному договору, земля была отнесена к градостроительной экономической оценочной зоне города – 34, данной зоне соответствовал на момент заключения договора базовый размер арендной платы 40,9107 руб./кв.м. В зависимости от вида использования земель, так как данный земельный участок был передан для обслуживания нежилого здания с неустановленным функциональным использованием, применяется коэффициент К1 равный 2,5. Размер арендной платы по данному земельному участку за 2014 год составляет $182,7 \text{ кв.м} \times 40,9107 \text{ руб./кв.м.} \times 2,5 = 18,69 \text{ тыс. рублей}$.

Однако, коэффициент К2 применяемый в случае возобновления договора аренды участка на неопределенный срок, продления срока действия договора аренды участка, переданного под строительство нежилых объектов применялся с нарушениями.

Например:

Министерство имущественных и земельных отношений Рязанской области обратилось в Арбитражный суд Рязанской области с иском заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Строй – Экстра» о взыскании по договору аренды земельного участка № КС 20-09 Ф от 28.09.2009 задолженности по арендной плате в сумме **5 428,17** тыс. рублей за период с 01.07.2009 по 01.07.2013, пени в сумме 254,15 тыс. рублей за период с 16.09.2012 по 30.06.2013.

В соответствии с пунктом 1.1. договора, арендодатель предоставляет согласно приказу министерства имущественных и земельных отношений Рязанской области от 28.09.2009 № 786-р, а арендатор принимает в аренду на срок с 28.09.2009 по 27.09.2012 земельный участок с кадастровым номером 62:29:0100001:81 общей площадью 23671 кв.м. для строительства торгово-офисного комплекса, расположенного по адресу: г. Рязань, ул. Зубковой (Октябрьский округ).

В соответствии с пунктом 2.1 договора, использование земельного участка является платным. Арендная плата за участок рассчитывается арендодателем исходя из площади земельного участка на основании базового размера арендной платы, установленного администрацией города Рязани для 15 градостроительной экономической зоны.

Судом принято во внимание, что в рассматриваемом случае не подлежит применению коэффициент 5,0, установленный пунктом 1.1 постановления администрации города Рязани от 29.12.2011 № 5989 «Об установлении коэффициента К2 к базовым размерам арендной платы за землю», поскольку коэффициент 5,0, установленный указанным пунктом, по сути, представляет собой санкцию за затягивание сроков строительства. Между тем федеральное законодательство (статья 65 ЗК РФ, пункт 15 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ (в редакции ФЗ от 18.12.2006 № 232-ФЗ) допускает применение такой санкции только в отношении жилищного строительства, относящегося к социально-значимым видам деятельности.

В связи с чем, был произведен перерасчет задолженности по арендной плате (согласно делу № А54-5919/2013):

- в 2012 году 15 градостроительной зоне соответствовала ставка 58,4747. Задолженность по арендной плате за период с 01.10.2012 по 31.12.2012 составляет: 23671 кв.м x 58,4747 x 3 месяца = 346,04 тыс. рублей.

- в 2013 году 15 градостроительной зоне соответствовала ставка 61,6908. Задолженность за период с 01.01.2013 по 01.07.2013 составляет 23671 кв.м. x 61,6908 x 6 месяцев = 730,14 тыс. рублей.

Сумма задолженности за период с 16.09.2012 по 30.06.2013 после перерасчета составила 1 076,18 тыс. рублей, пени - 51,76 тыс. рублей.

В 2014 году в результате перерасчета начисление было уменьшено на 7 085,1 тыс. рублей, остаток задолженности по состоянию на 01.01.2015 составил 2 373,0 тыс. рублей по арендной плате и 384,6 тыс. рублей пени. *В феврале 2015 года задолженность частично погашена: за арендную плату – 1 076,2 тыс. рублей и пени – 51,8 тыс. рублей.*

Постановлением администрации города Рязани от 26.03.2014 № 1180 «О внесении изменения в постановление администрации города Рязани от 29.12.2011 № 5989 «Об установлении коэффициента К2 к базовым размерам арендной платы за землю» коэффициент К2 равным 5,0 в отношении затягивания строительства нежилых объектов был отменен.

Проверка планирования полноты поступления в городской бюджет доходов, получаемых в виде арендной платы за земельные участки, а также средств от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков

Решением Рязанской городской Думы от 11.12.2013 года № 225-II «Об утверждении бюджета города Рязани на 2014 год и плановый период 2015 и 2016 годов» доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков, на 2014 год были утверждены в сумме **338 000,0** тыс. рублей, в редакции от 25.12.2014 - в сумме **316 200,0** тыс. рублей (решение Рязанской городской Думы от 25.12.2014 № 448-II), то есть снижение плановых показателей за 2014 год произведено на сумму 21 800,0 тыс. рублей.

Проведем сравнение поступлений средств от арендной платы за земельные участки за периоды 2013 – 2014 годы:

Период	Исполнение бюджета		% исполнения за отчетный период		Отклонения 2014/2013	
	2013	2014	2013	2014	(-,+)	%
I квартал	78 011,0	72 268,2	27,11	22,86	- 5 742,8	- 7,4 %
I полугодие	151 409,3	146 282,8	52,61	46,26	- 5 126,5	- 3,4 %
9 месяцев	224 217,0	240 020,0	77,91	75,91	+15 803,0	+ 7,0 %
12 месяцев	296 870,2	337 180,9	103,15	106,64	+ 40 310,7	+ 13,6 %
Годовой план (в посл. ред.)	287 800,0	316 200,0			+ 28 400,0	+ 9,8%

Как видим из представленной таблицы, план на 2014 год превышал плановые показатели 2013 года на 28 400,0 тыс. рублей, а фактическое исполнение в 2014 году превысило исполнение 2013 года на 40 310,7 тыс. рублей или на 13,6%. В течение года исполнение в 2014 году по сравнению с 2013 годом осуществлялось неравномерно: в 1 квартале и 1 полугодии 2014 года собираемость поступлений была ниже, чем за соответствующие периоды 2013 года, рост поступлений начался во 2 полугодии 2014 года.

По информации администрации города Рязани по доходу 444 1 110 501204 0000 120 за 2014 год начислено 351 659,2 тыс. рублей; поступило в бюджет за 12 месяцев 2014 года 337 180,9 тыс. рублей (95,88 % от начисленной суммы) или 106,6% плановой суммы, утвержденной решением о бюджете.

В 2014 году по информации управления земельных ресурсов и

имущественных отношений администрации города Рязани было заключено 356 договоров аренды земельных участков, из них:

- 91 договор для обслуживания зданий и сооружений (749 391,33 кв.м);
- 223 договора для целей, не связанных со строительством (875 643,3кв.м);
- 42 договора для строительства (77 847,1 кв.м)
- и 8 договоров на основании протокола аукциона (7 532,0 кв.м).

Согласно условий договоров аренды земельных участков, Арендатор обязан обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, за государственной регистрацией договора аренды, заключенного на срок 1 год и более, и представить Арендодателю документы, подтверждающие регистрацию договора; договором аренды расходы по государственной регистрации договора возлагаются на Арендатора.

Пунктом 3 статьи 13 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» предусмотрено, что государственная регистрация прав проводится в течение десяти рабочих дней со дня подачи заявления и документов, необходимых для государственной регистрации, если иные сроки не установлены федеральным законом.

Однако, государственная регистрация договора аренды от 20.01.2014 № 005-14 осуществлена Арендатором ОАО «Рязаньгоргаз» в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области 18.04.2014 года (по истечении 3 месяцев), государственная регистрация договора аренды от 20.01.2014 № А 006-14 этим же Арендатором осуществлена 16.04.2014 года (по истечении 3 месяцев), государственная регистрация договора аренды от 30.01.2014 № 020-14 осуществлена Арендатором Федченко Ю.Н. 20.08.2014 года (по истечении 7 месяцев).

На примере указанных выше договоров видно, что процедура государственной регистрации договоров аренды длится от 3 до 7 месяцев, так как арендатор не своевременно представляет документы на регистрацию.

С целью проверки полноты поступления в бюджет города Рязани арендной платы за земельные участки, рабочей группой Контрольно-счетной палаты города Рязани было проверено исполнение УЗРиЮ требований постановления администрации города Рязани от 15.11.2011 № 5110 «Об утверждении условий проектов договоров аренды (соглашений), обеспечивающих единообразие использования земельных участков на территории города Рязани».

Нарушений правильности оформления договоров в проверяемом периоде не обнаружено, договоры аренды соответствовали установленным требованиям и содержат такие условия как:

- при использовании земельного участка до заключения договора его условия применяются к отношениям, возникшим до его заключения, с момента фактического использования участка;

- арендная плата начисляется с даты подписания акта приема-передачи земельного участка;

- за неуплату арендной платы начисляется пеня в размере 0,04 процента от суммы недоимки за каждый день просрочки, включая день погашения задолженности.

- допускается авансовый платеж, но не более чем за 12 месяцев. Авансовый платеж не освобождает арендатора от уплаты разницы по платежам, возникшим в результате изменения цены арендной платы. Основанием для изменения размера арендной платы являются соответствующие нормативные правовые акты органов местного самоуправления, органов государственной власти Рязанской области, федеральное законодательство, изменение вида использования земельного участка.

Фактически в проверяемом периоде имело место взимание арендной платы с момента фактического использования участка (до момента заключения договора), как это предусмотрено пунктами 2.3, 4.2 в типовом проекте договоров аренды, в соответствии с расчетом, приложенным к договору. Так, было взыскано за три года:

- по договору аренды №А006-14 земельного участка с кадастровым номером 62:29:0030004:712 от 20.01.2014 арендатору ОАО «Рязаньгоргаз» за время фактического пользования землей (за 20 кв.м) за период с 20.01.2011 по 19.01.2014 начислено к оплате 3,06 тыс. рублей;

- по договору аренды №А005-14 земельного участка с кадастровым номером 62:29:0000000:2123 от 20.01.2014 арендатору ОАО «Рязаньгоргаз» за время фактического пользования землей (за 3 кв.м) за период с 20.01.2011 по 19.01.2014 начислено 0,5 тыс. рублей;

- по договору аренды №А344-12 земельного участка с кадастровым номером 62:29:0070024:1838 от 20.11.2012 арендатору МУП города Рязани «РМПТС» за время фактического пользования землей (за 19 кв.м) за период с 20.11.2009 по 19.11.2012 начислено 0,2 тыс. рублей,

и за три дня по договору аренды №А017-12 земельного участка с кадастровым номером 62:29:0130005:937 от 07.02.2012 арендатору ЗАО Рязанская нефтеперерабатывающая компания» за время фактического пользования землей (за 500 кв.м) за период с 03.02.2012 по 06.02.2012 начислено 0,3 тыс. рублей.

Была выборочно проведена проверка своевременности и полноты начисления пени в размере 0,04% от суммы недоимки за каждый день

просрочки, включая день погашения задолженности. Проверено начисление пени за 2014 год по следующим договорам:

- № А187-03 с ООО «ИТЭКА» (пени за 2014 год – 165,1 тыс. рублей);
- № В017-02 с ООО «Новый Дом» (пени за 2014 год – 1022,7 тыс. рублей);
- № КС 23-06 с ООО «ЦентрИнвестСтрой» (пени за 2014 год – 170,2 тыс. рублей);
- № А103-07 с ООО «Строительная керамика» (пени за 2014 год – 1 527,3 тыс. рублей).

Нарушений при начислении пени не обнаружено.

Анализ проведения торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности в 2014 году

Земельный кодекс Российской Федерации устанавливает обязательность проведения торгов только в отношении участков из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

Основные требования к порядку проведения торгов по продаже земельных участков, а также права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в публичной собственности, установлены статьями 38, 38.1 и 38.2 ЗК РФ, статьями 447-449 ГК РФ и Правилами организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 № 808.

При проверке порядка проведения торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности установлено, что по результатам аукционов, проведенных в 2014 году, заключено 8 договоров аренды земельных участков, из них 7 договоров аренды земельных участков для целей не связанных со строительством и 1 договор для индивидуального жилищного строительства.

Извещения о проведении и результатах торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков в форме открытых аукционов размещены в порядке, установленном законодательством на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru и на официальном сайте администрации города Рязани – www.admrzn.ru.

Торги проведены в соответствии с Положением о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности муниципального образования – городской округ город Рязань, утвержденным решением Рязанской городской Думы от 11.12.2008 № 923-І, постановлением администрации города Рязани от 03.02.2014 № 337 «О проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды

земельного участка для гостевой парковки (для целей, не связанных со строительством)», постановлением администрации города Рязани от 13.01.2014 № 12 «О проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельных участков для индивидуального жилищного строительства».

В результате выборочной проверки рассмотрены следующие договоры, заключенные по результатам аукционов:

- договор аренды земельного участка для целей, не связанных со строительством от 05.05.2014 № 106-14 заключен с Обществом с ограниченной ответственностью «СНИКС» на основании протокола № 7/2-2014 от 29.04.2014 года в результате проведенного аукциона. Аукцион проведен на основании постановления администрации города Рязани от 03.02.2014 № 336 «О проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 62:29:0060025:46, расположенного по адресу: г. Рязань, Юбилейная ул., напротив д.4 для размещения открытой гостевой парковки (для целей, не связанных со строительством)». В аукционе приняли участие два претендента, признанные участниками аукциона в соответствии с протоколом № 7/1-2014 от 25.04.2014 года. Окончательная цена, предложенная победителем (размер арендной платы за 5 лет) – 246,2 тыс. рублей. Договор заключен в пятидневный срок со дня подписания протокола;

- договор аренды земельного участка для целей, не связанных со строительством № 195-14 от 20.08.2014 заключен с Обществом с ограниченной ответственностью «Объединенная промышленно-финансовая компания» на основании протокола №11/2-2014 от 15.08.2014 года в результате проведенного аукциона. Аукцион проведен на основании постановления администрации города Рязани от 06.02.2014 № 415 «О проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 62:29:0110005:3540, расположенного по адресу: г. Рязань, в районе ул. Новоселов, д.53, к.2, для благоустройства многоквартирного жилого дома (для целей, не связанных со строительством)». В аукционе приняли участие два претендента, признанные участниками аукциона в соответствии с протоколом №11/1-2014 от 13.08.2014 года. Окончательная цена, предложенная победителем (размер арендной платы за 5 лет) – 261,0 тыс. рублей. Договор заключен в пятидневный срок со дня подписания протокола;

- договор аренды земельного участка с кадастровым номером 62:29:0100004:455 для целей, не связанных со строительством № 087-14 от 21.04.2014 заключен с Рожновой О.А. на основании протокола аукциона от 17.04.2014 года № 4/2-2014 на сумму 227,6 тыс. рублей (размер арендной платы за 5 лет) – два участника;

- договор аренды земельного участка с кадастровым номером 62:29:0100004:456 для целей, не связанных со строительством № 088-14 от

21.04.2014 заключен с Рожновой О.А. на основании протокола аукциона от 16.04.2014 года № 3/2-2014 на сумму 130,1 тыс. рублей (размер арендной платы за 5 лет) – два участника;

- договор аренды земельного участка с кадастровым номером 62:29:0060008:30 для целей, не связанных со строительством № 089-14 от 22.04.2014 заключен с ООО «МегаАльянс» на основании протокола аукциона от 18.04.2014 года № 5/2-2014 на сумму 476,4 тыс. рублей (размер арендной платы за 5 лет) – два участника;

- договор аренды земельного участка с кадастровым номером 62:29:0060008:29 для целей, не связанных со строительством № 090-14 от 22.04.2014 заключен с ООО «Мирай» на основании протокола аукциона от 18.04.2014 года № 5/2-2014 на сумму 216,6 тыс. рублей (размер арендной платы за 5 лет) – два участника;

- договор аренды земельного участка с кадастровым номером 62:29:0100016:256 для целей, не связанных со строительством №105-14 от 28.04.2014 заключен с Чикобавой А.Г. на основании протокола аукциона от 25.04.2014 года № 6/2-2014 на сумму 499,4 тыс. рублей (размер арендной платы за 5 лет) – два участника.

Договор аренды земельного участка для индивидуального жилищного строительства № СО10-14 заключен 09.04.2014 года с Догадиной Я.Я. по результатам проведения аукциона в соответствии с пунктом 15 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», предусматривающего, что права владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества могут быть переданы без проведения торгов лицу, подавшему единственную заявку на участие в аукционе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным документацией об аукционе, а также лицу, признанному единственным участником аукциона, на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в аукционе и документацией об аукционе, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении аукциона. При этом для организатора торгов заключение предусмотренных настоящей частью договоров в этих случаях является обязательным.

Нарушений при проведении торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности в 2014 году проверкой не выявлено.

Анализ мер, применяемых к нарушителям условий договоров аренды земельных участков

По сведениям, представленным администрацией города Рязани, по состоянию на 01.01.2015 основная доля задолженности сложилась по организациям, находящимся в стадии банкротства - 151 925,0 тыс. рублей, что составляет 37,5 % от общей суммы долга и задолженность, по которой

судами принято решение о взыскании либо находящаяся у судебных приставов в исполнительном производстве - 149 220,0 тыс. рублей или 36,9 % от общей суммы долга.

За 2014 год структура задолженности по доходу 444 1 11 05012 04 0000 120 претерпела следующие изменения:

- задолженность, по которой судами принято решение о взыскании, либо находящаяся у судебных приставов в исполнительном производстве увеличилась на 65 278,9 тыс. рублей или на 17,8%;

- подготовка материалов для принудительного взыскания задолженности структурными подразделениями администрации города Рязани снизилась на 7,7%.

Для взыскания задолженности в судебном порядке по состоянию на 01.01.2015 переданы дела в судебные органы на сумму 35 705,2 тыс. рублей, что составляет 8,8% от общей суммы долга.

Для оформления исковых требований по взысканию задолженности по арендным платежам за землю в судебном порядке, управлением земельных ресурсов и имущественных отношений в 2014 году подготовлено и направлено в правовое управление администрации города Рязани 393 пакета документов (дел) на сумму 184 500,0 тыс. рублей.

При проверке полноты поступления в бюджет города Рязани за 2014 год доходов, получаемых в виде арендной платы за земельные участки, установлено следующее:

- По состоянию на 01.01.2015 за **ОАО «Рязцветмет»** по договору аренды от 06.01.1993 № 84-А, числилась общая задолженность (с учетом пени) в размере **70 469,3** тыс. рублей.

Согласно акту сверки задолженности (переплаты) по договорам аренды земельных участков, по состоянию на 28.02.2014 за ОАО «Рязцветмет» остаток арендных платежей по договору аренды от 06.01.1993 № 84-А, значился в сумме 47 552,3 тыс. рублей, пени – 4 225,7 тыс. рублей.

Администрация города Рязани обратилась в Арбитражный суд Рязанской области с иском о взыскании задолженности по арендной плате с ОАО «Рязцветмет» за период с 01.07.2012 по 30.06.2014 в сумме 32 556,9 тыс. рублей и начисленной суммы пени за просрочку внесения платежей за период с 16.09.2012 по 30.06.2014 - 3 693,4 тыс. рублей.

Решением Арбитражного суда Рязанской области от 22.10.2014 определено взыскать с ОАО «Рязцветмет» в доход бюджета города Рязани задолженность в сумме 32 556,9 тыс. рублей и пени в сумме 3 693,4 тыс. рублей. На момент проведения проверки, указанные денежные средства в бюджет города Рязани не поступали.

- По состоянию на 01.01.2014 по договору № КС 23-06 Ю от 15.03.2006, задолженность по арендной плате за землю за **ЗАО**

«ЦентрИнвестСтрой» составляла 1 891,5 тыс. рублей, по оплате пени 65,8 тыс. рублей. По состоянию на 01.01.2015 года общий размер задолженности увеличился и составил в сумме **4 093,7** тыс. рублей (включая начисленные пени в сумме 121,5 тыс. рублей).

Согласно акту сверки задолженности от 26.02.2015 общий остаток суммы долга частично погашен (2 500,0 тыс. рублей), и остаток долга составил 1 623,1 тыс. рублей, в том числе пени в сумме 150,9 тыс. рублей.

- Договор аренды земельного участка № КС 12-10Ю с кадастровым номером 62:29:0061007:9 заключен между ООО «Перекресток - Рязань» и Министерством имущественных и земельных отношений Рязанской области на период строительства от 27.02.2010.

Согласно соглашению от 01.04.2010 о передаче прав и обязанностей, ООО «Перекресток-Рязань» передает ЗАО «Техоптима» все действительные на момент заключения Соглашения права и обязанности по договору № КС 12-10Ю аренды земельного участка с кадастровым номером 62:29:0061007:9. По состоянию на 01.01.2015 общая сумма долга за ЗАО «Техоптима» числилась в сумме **1 220,4** тыс. рублей, в том числе арендная плата за землю в сумме 1 141,3 тыс. рублей.

Согласно акту сверки задолженности от 26.02.2015, общий остаток долга с учетом начисленных пени не изменился (1 220,4 тыс. рублей).

- По состоянию на 01.01.2015 общая сумма долга за **ЗАО «Мастра»** составила **3 116,2** тыс. рублей, в том числе сумма арендной платы за землю – 2 643,8 тыс. рублей.

По договору аренды земельного участка от 25.03.2004 № А103-04 с кадастровым номером 62:29:001 00 01:0011, заключенному администрацией города Рязани (арендодатель) и **ЗАО «Мастра»** (арендатор) по согласованию с Управлением государственного имущества и земельных ресурсов Рязанской области, арендатор принимает в аренду на срок с 31.12.2003 по 31.12.2013 земельный участок общей площадью 12834,2 кв.м. для размещения растворного узла и пилорамы.

Решением Арбитражного суда Рязанской области (А54-5463/2008) от 18.11.2011, ЗАО «Мастра» признано банкротом.

Однако согласно постановлению администрации города Рязани от 03.02.2012 № 288 срок действия договора от 25.03.2004 № А103-04 продлен до 01.02.2061.

Постановлением Двадцатого арбитражного апелляционного суда от **14.08.2013** с ЗАО «Мастра» взыскана задолженность по арендной плате по договору №А103-04 в сумме 984,6 тыс. рублей и пени в сумме 311,4 тыс. рублей, а также расторгнут договор аренды № А103-04.

Для взыскания задолженности за период с 01.07.2012 по 13.08.2013 в сумме 684,1 тыс. рублей и пени за период с 01.07.2012 по 07.02.2013 в сумме 100,9 тыс. рублей, администрация города Рязани обратилась в суд.

Арбитражным судом Рязанской области принято решение от 24.11.2014 о взыскании данных сумм с ЗАО «Мастра».

Согласно акту сверки задолженности от 26.02.2015 по договору № А103-04 с ЗАО «Мастра» задолженность не погашена, остаток сумм арендной платы составил 2 643,8 тыс. рублей и пени - 472,3 тыс. рублей (по состоянию на 01.01.2015).

- В соответствии с договором уступки прав и обязанностей от 21.07.2014, новый Арендатор **«ООО «Деловое сотрудничество»** принял с согласия Министерства имущественных и земельных отношений Рязанской области в полном объеме права и обязанности старого арендатора (АГК «Ручей-К») на период строительства. Права и обязанности Арендатора, включая оплату арендной платы, в том числе задолженности, переходят на нового Арендатора с момента государственной регистрации названного договора - 18.08.2014.

На основании сведений о начисленных и поступивших суммах, предоставленных администрацией города Рязани, за 2014 год ООО «Деловое сотрудничество» перечислило арендную плату в размере 1 000,0 тыс. рублей при имеющихся начислениях в сумме 3 241,4 тыс. рублей.

По данным акта сверки от 26.02.2015, по состоянию на 01.01.2015 общая сумма долга по договору № С083-04 от 27.08.2004 за «ООО «Деловое сотрудничество» составила 2 241,3 тыс. рублей, включая долг по арендной плате за землю в сумме 1 109,9 тыс. рублей.

- На основании постановления администрации города Рязани от 28.04.2006 № 1324 между администрацией города Рязани (Арендодатель) и ГСК «Зимний» (Арендатор) 11.05.2006, по согласованию с Управлением государственного имущества и земельных ресурсов Рязанской области, заключен договор № ТС 054-06 аренды земельного участка с кадастровым номером 62:29:0020031:0091 на период строительства.

По состоянию на 09.09.2014 за ГСК «Зимний» числилась общая задолженность в сумме **2 188,4** тыс. рублей, включая арендные платежи в сумме 1 354,0 тыс. рублей.

Для взыскания задолженности в досудебном порядке, администрацией города Рязани (отдел администрирования неналоговых платежей) в адрес ГСК «Зимний» направлялось требование о необходимости погашения задолженности в сумме 2 188,4 тыс. рублей в срок до 23.09.2014. Управление экономики администрации города Рязани известило УЗРиЮ о невыполнении данного требования.

На период проверки задолженность по арендной плате за ГСК «Зимний» не погашена, по состоянию на 01.01.2015 задолженность составляет в сумме 2 341,5 тыс. рублей, в том числе арендная плата – 1 443,1 тыс. рублей.

- В соответствии с соглашением от 08.07.2011 № 20/1-07-18 «О взаимодействии между Министерством имущественных и земельных отношений Рязанской области и администрацией города Рязани по администрированию неналоговых платежей за земельные участки, находящиеся в государственной собственности» от 08.07.2011 № 20/1-07-18, для взыскания задолженности с ЗАО «Жилстрой» в судебном порядке по договору № ТС 085-04 от 07.07.2004, администрацией города Рязани (УЗРиЮ) письмом от 17.04.2014 направлены материалы в Министерство имущественных и земельных отношений Рязанской области.

Решением арбитражного суда Московской области от 26.08.2014 ЗАО «Жилстрой» признано несостоятельным (банкротом).

Согласно акту сверки, по состоянию на 01.01.2015 общая сумма задолженности составила 2 590,2 тыс. рублей, в том числе арендная плата за земельный участок - 2 434,2 тыс. рублей. Платежи за аренду земельного участка в 2014 году от ЗАО «Жилстрой» не поступали.

-Администрацией города Рязани 13.03.2009 с ООО «А.В.» заключен договор аренды земельного участка № 013-09 для завершения строительства объекта незавершенного строительства на срок с 11.02.2009 по 10.02.2012.

Для взыскания задолженности с ООО «А.В.» администрацией города Рязани 21.01.2013 было направлено исковое заявление в Арбитражный суд Рязанской области. Арбитражным судом в удовлетворении иска отказано в связи с переходом полномочий арендодателя данного земельного участка Минимущество Рязанской области.

В адрес Минимущества Рязанской области направлены сведения о начислениях и расчет задолженности.

В настоящее время, по состоянию на 01.01.2015 общая сумма задолженности составила 1 683,0 тыс. рублей, в том числе арендная плата за землю – 1 527,5 тыс. рублей.

- По состоянию на 01.01.2015 по договору № КС21-08Ю аренды земельного участка на период строительства за ООО «Ареал» числилась общая сумма долга 1 368,7 тыс. рублей, включая сумму арендной платы - 1 207,0 тыс. рублей.

Указанный договор заключен Министерством имущественных и земельных отношений Рязанской области (арендодатель).

Согласно письму Минимущества Рязанской области от 23.10.2013 № ВМ/3-7447, договор аренды № КС21-08Ю расторгнут 04.09.2013.

В соответствии с актом сверки задолженности от 26.02.2015, последний платеж в сумме 172,1 тыс. рублей осуществлен 30.05.2014 и остаток задолженности в сумме 1 368,7 тыс. рублей (из них 1 207,0 тыс. рублей арендная плата) не погашен.

Кроме того, Контрольно-счетной палатой города Рязани был направлен запрос в адрес администрации города Рязани о предоставлении информации о проделанной работе по взысканию задолженности по десяти договорам, имеющим задолженность от 3 000,0 тыс. рублей до 61 000,0 тыс. рублей. Указанные договоры в момент проведения проверки находились в правовом управлении аппарата администрации города Рязани.

По данным договорам, заключенным в 1996, 2002, 2005, 2007, 2008, 2011, 2012, 2013, по пяти арендаторам введена процедура банкротства, в связи с чем дебиторская задолженность в сумме 113 416,0 тыс. рублей становится нереальной к взысканию. Всего, как ранее было указано, задолженность организаций, находящихся в стадии банкротства по состоянию на 01.01.2015 составляет 151 925,0 тыс. рублей или 37,54% от всего долга.

В 2014 году из десяти взятых выборочным методом должников администрацией города Рязани были поданы иски о взыскании задолженности по текущим платежам за периоды:

- с 01.01.2012 по 31.03.2014 на 15 292,1 тыс. рублей (А103-07 от 06.09.2007 ОАО «Строительная керамика»);

- с 01.10.2013 по 30.06.2014 на 2 818,6 тыс. рублей (А2537-11 от 24.11.2011 РП АО «Трест № 7»);

- с 12.10.2012 по 30.11.2014 на 3 236,6 тыс. рублей (А120-05Р1 от 12.10.2012 ООО «Аркада – М»).

Из данных примеров можно сделать вывод о несвоевременной работе с должниками по уплате арендной платы за земельные участки и недопоступлении неналоговых платежей в доходную часть бюджета муниципального образования городской округ город Рязань.

В ходе проведения выборочной проверки первичной документации, рабочей группе Контрольно-счетной палаты были представлены требования об уплате неналогового платежа направленные арендаторам, протоколы заседаний межведомственной комиссии по укреплению финансовой дисциплины юридических и физических лиц по платежам, поступающим в доход бюджета города Рязани, то есть работа по добровольному погашению долга администрацией города Рязани в 2014 году осуществлялась.

Члены рабочей группы Контрольно-счетной палаты города Рязани:

Аудитор Контрольно-счетной
палаты города Рязани

Т.Т.Степушина

Консультант Контрольно-счетной
палаты города Рязани

В.Н. Исаева

Инспектор Контрольно-счетной
палаты города Рязани

В.Н. Рязанова

Начальник сектора аппарата Контрольно-
счетной палаты города Рязани

Н.А. Лоскутова

В случае несогласия с фактами и выводами, изложенными в настоящем заключении, руководитель проверенного предприятия вправе представить в пятидневный срок со дня получения настоящего заключения в Контрольно-счетную палату города Рязани письменные возражения по указанному заключению в целом или по его отдельным положениям.

Экземпляр заключения на 20 страницах получил _____
(дата)

Руководитель _____

_____ указывает
я «с актом согласен», «возражения будут представлены» или иное)