

Приложение
к решению Городской Думы
города Южно-Сахалинска
от 22.07.2015 № 213/13-15-5

УТВЕРЖДАЮ
Заместитель председателя
Контрольно-счетной палаты
_____ В.О.Гульдина
« ____ » _____ 2015 года

ОТЧЕТ

о результатах контрольного мероприятия «Соблюдение требований законодательства Российской Федерации и муниципальных правовых актов при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 65:02:0000039:197»

1. Основания для проведения контрольного мероприятия: пункт 1 плана работы Контрольно-счетной палаты Городской Думы города Южно-Сахалинска на 2015 год, распоряжение председателя Городской Думы от 12.01.2015 № 3 «О проведении контрольного мероприятия «Проверка администрации города Южно-Сахалинска, Департамента архитектуры, градостроительства и землепользования города Южно-Сахалинска».

2. Предмет контрольного мероприятия: проверка соблюдения требований законодательства Российской Федерации и муниципальных правовых актов при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 65:02:0000039:197.

3. Объект контрольного мероприятия: администрация города Южно-Сахалинска (Департамент по управлению муниципальным имуществом), Департамент архитектуры, градостроительства и землепользования города Южно-Сахалинска.

4. Срок проведения контрольного мероприятия: с 15 января по 04 февраля 2015 года.

5. Цели контрольного мероприятия:

5.1. Соблюдения требований законодательства Российской Федерации и муниципальных правовых актов при проведении аукциона по продаже права аренды земельного участка с кадастровым номером 65:02:0000039:197, в том числе:

- Земельного кодекса Российской Федерации;
- Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;
- Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»;
- Постановления Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков»;
- Закона Сахалинской области от 01.08.2008 № 78-ЗО «О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков на территории Сахалинской области»;
- решения городского Собрания города Южно-Сахалинска от 26.04.2006 № 274/15-06-3 «О Порядке управления, владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа «Город Южно-Сахалинск»;
- постановления мэра города Южно-Сахалинска от 14.07.2008 № 1640 «О сроках аренды земельных участков на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск».

5.2. Проверка целевого использования земельного участка с кадастровым номером 65:02:0000039:197, в части соответствия установленному разрешенному использованию.

6. Проверяемый период деятельности: 2013-2014 годы, факт 2015 года.

7. Краткая информация об объекте мероприятия:

7.1. Администрация города является исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления городского округа «Город Южно-Сахалинск», наделенным Уставом городского округа «Город Южно-Сахалинск» собственными полномочиями по решению вопросов местного значения и полномочиями для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных федеральными законами и законами Сахалинской области, обладает правами юридического лица, является муниципальным казенным учреждением. Положение об администрации города Южно-Сахалинска утверждено решением городского Собрания города Южно-Сахалинска от 28.11.2012 № 704/42-12-4.

Департамент по управлению муниципальным имуществом (далее - ДУМИ) является структурным подразделением администрации, не обладающим правами юридического лица. Уполномочен от имени администрации города Южно-Сахалинска осуществлять на территории городского округа: проведение единой государственной политики в сфере управления недвижимостью и имущественных отношений; управление и распоряжение муниципальным имуществом и земельными участками в пределах своей компетенции; приобретение имущества от юридических и физических лиц в собственность городского округа.

7.2. Департамент архитектуры градостроительства и землепользования города Южно-Сахалинска (далее - ДАГИЗ) является исполнительным органом администрации города Южно-Сахалинска, осуществляющим работу по обеспечению полномочий в области градостроительной деятельности и земельных отношений, в пределах своей компетенции.

ДАГИЗ обладает правами юридического лица, является муниципальным казенным учреждением. Положение о Департаменте архитектуры, градостроительства и землепользования города Южно-Сахалинска утверждено решением городского Собрания города Южно-Сахалинска от 04.07.2012 № 611/38-12-4 (далее – Положение о ДАГИЗ).

8. По результатам контрольного мероприятия установлено следующее.

8.1. Согласно представленным проверке документам, земельный участок с кадастровым номером № 65:02:0000039:197 расположен по адресу: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, северо-западнее с. Дальнее, на левом берегу реки Славута, имеет общую площадь 414551 кв.м., относится к земельным участкам, государственная собственность на которые не разграничена, вид разрешенного использования земельного участка - для сельскохозяйственного производства.

Указанный земельный участок, постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 13.04.2012 № 638, предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование Департаменту архитектуры, градостроительства и управления недвижимостью города Южно-Сахалинска.

По результатам проведенного 11.04.2013 аукциона, земельный участок предоставлен ООО «РОССТРОЙ» по договору аренды от 16.04.2013 № 12540 сроком на 5 лет для сельскохозяйственного производства. В соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», государственная регистрация указанного договора аренды проведена 10.06.2013.

8.2. Согласно статье 10 Федерального закона от 27.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду в порядке, установленном статьями 34 и 38 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Во исполнение требований статьи 34 ЗК РФ решением городского Собрания города Южно-Сахалинска от 17.09.2008 № 1231/54-08-3 утвержден Порядок предоставления

земельных участков для целей, не связанных со строительством, (далее – Порядок № 1231/54-08-3).

Порядок № 1231/54-08-3 определяет порядок предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством, из земель категории «земли сельскохозяйственного назначения» гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и личного подсобного хозяйства, а также гражданам и их объединениям для ведения коллективного садоводства, огородничества и дачного строительства. Иной нормативный правовой акт, регламентирующий, в соответствии с требованиями статьи 34 ЗК РФ, процедуру и критерии предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством, в проверяемый период отсутствовал.

Таким образом, вопрос предоставления земельных участков, для целей, не связанных со строительством, из земель сельскохозяйственного назначения иным категориям граждан, коммерческим организациям, в городском округе не урегулирован.

8.3. Согласно пункту 5 Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной и муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 № 808, (далее - Правила от 11.11.2002 № 808) при продаже находящихся в муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков функции организатора торгов определяются органом местного самоуправления. Во исполнение указанной нормы решением городского Собрания от 28.11.2007 № 894/40-07-3 утвержден Порядок организации торгов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков в городском округе «Город Южно-Сахалинск» (далее – Порядок организации торгов).

Согласно пункту 1 Порядка организации торгов, в редакции действовавшей до 28.08.2014 (в период проведения аукциона), органом, осуществляющим организацию и проведение торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, является ДАГИЗ.

При этом, пунктом 1.8 Порядка № 1231/54-08-3 определено, что в качестве продавца права на заключение договора аренды выступает администрация города Южно-Сахалинска, пунктом 3.30 Положения о ДУМИ, утвержденного постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 22.05.2012 № 976, организация и проведение торгов (конкурсов, аукционов) на право заключения договоров аренды земельных участков относится к функциям ДУМИ, что противоречило пункту 1 Порядка организации торгов.

В настоящее время вышеуказанное противоречие устранено решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 30.07.2014 № 1105/66-14-4, которым утвержден Порядок организации торгов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков в городском округе «Город Южно-Сахалинск» (далее – Порядок № 1105/66-14-4), согласно которому в качестве организатора торгов от имени администрации города выступает ДУМИ.

8.4. В соответствии с пунктом 7 статьи 41 Устава городского округа «Город Южно-Сахалинск», принятого решением городского Собрания от 22.02.2006 № 180/13-06-3, (далее – Устав города), при администрации города в порядке, установленном действующим законодательством, могут создаваться коллегиальные, консультативные, контрольные и иные органы (коллегии, комиссии, советы, комитеты, штабы и др.). Цели, задачи, порядок формирования, полномочия, состав и организация работы вышеуказанных органов определяются положениями о них, утверждаемыми постановлениями администрации города. Аналогичные требования содержит Порядок № 1105/66-14-4.

Комиссия по проведению торгов (аукционов, конкурсов) по продаже находящихся в муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков на 2013 год (далее – комиссия) создана распоряжением вице-мэра по градостроительству от 16.01.2013 № 4-р (далее – Распоряжение от 16.01.2013 № 4-р). Возглавляет комиссию – заместитель начальника ДУМИ. Согласно Распоряжению

от 16.01.2013 № 4-р комиссия создана только для проведения торгов (аукционов, конкурсов) по продаже находящихся в муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков. Иные документы, подтверждающие полномочия Комиссии по продаже права аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, проверке не были представлены.

Помимо изложенного, в соответствии с постановлением администрации города Южно-Сахалинска «О распределении обязанностей между мэром города, первым вице-мэром и вице-мэрами города Южно-Сахалинска» от 25.07.2013 № 1556 (далее – Постановление № 1556), комиссию по проведению торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков возглавляет вице-мэр по градостроительству (пункт 6.3 приложения к постановлению).

Учитывая изложенное:

- в нарушение пункта 7 статьи 41 Устава городского округа «Город Южно-Сахалинск», Положение о комиссии по проведению торгов (аукционов, конкурсов) по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключения договоров аренды таких земельных участков отсутствует, состав комиссии утвержден Распоряжением вице-мэра по градостроительству;

- в нарушение Постановления № 1556, председателем комиссии по проведению торгов по продаже находящихся в муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков на 2013 год назначен заместитель начальника ДУМИ;

- аукцион по продаже права аренды на земельный участок с кадастровым номером 65:02:0000039:197 проведен комиссией, не уполномоченной на проведение торгов по продаже права аренды на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена.

8.5. Подпунктом «в» пункта 2 Правил от 11.11.2002 № 808 предусмотрено, что орган местного самоуправления, уполномоченный на предоставление соответствующих земельных участков, определяет средства массовой информации, в которых подлежит опубликованию извещение о проведении торгов. Организатор торгов, в соответствии с пунктом 4 Правил от 11.11.2002 № 808, организует подготовку и публикацию извещения о проведение торгов (или об отказе в их проведении), а также информации о результатах торгов. Извещение о проведении торгов, в соответствии с пунктом 8 Правил от 11.11.2002 № 808, должно быть опубликовано в средствах массовой информации, определенных органом местного самоуправления, не менее чем за тридцать дней до даты проведения торгов. Согласно пункту 29 Правил от 11.11.2002 № 808 информация о результатах торгов публикуется в тех же средствах массовой информации, в которых было опубликовано извещение о проведение торгов, в месячный срок со дня заключения договора купли-продажи или аренды земельного участка.

В соответствии с подпунктом «б» пункта 3 Порядка организации торгов, в редакции действовавшей до 28.08.2014, извещения о проведении, а также информации о результатах торгов должны быть опубликованы в определенном мэром города периодическом печатном издании, а также на официальном сайте городского округа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», соответственно не менее чем за тридцать дней до даты проведения Торгов, и не позднее десяти дней с момента подведения их итогов.

В нарушение Постановления Правительства РФ от 11.11.2002 № 808, Порядка организации торгов (в редакции, действовавшей до 28.08.2014), в проверяемом периоде администрацией города Южно-Сахалинска не определено периодическое печатное издание для размещения информации о проведение Торгов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков.

Извещение о проведении аукциона, а также информация о результатах торгов в отношении рассматриваемого земельного участка, в установленные сроки размещены на

сайте www.torgi.gov.ru - официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и официальном сайте администрации города Южно-Сахалинска. Вместе с тем, в нарушение Постановления Правительства РФ от 11.11.2002 № 808, подпункта «б» пункта 3 Порядка от 28.11.2007 № 894/40-07-3 (в редакции, действовавшей до 28.08.2014), извещение о проведении торгов, а также информация о результатах торгов в печатном издании не опубликованы.

8.6. Проверкой целевого использования земельного участка с кадастровым номером 65:02:0000039:197, в части соответствия установленному разрешенному использованию, нарушений не установлено (акт осмотра от 21.01.2015).

В результате проведенного осмотра в пределах границ вышеуказанных земельных участков наличие техники, зданий, сооружений, а также осуществление каких-либо работ, не установлено.

9. Возражения или замечания руководителей или иных уполномоченных должностных лиц объектов контрольного мероприятия на результаты контрольного мероприятия: доводы, изложенные проверяемой стороной в представленных 16.03.2015 возражениях (исх. № 01610-013/04 от 12.03.2015), рассмотрены на заседании Комиссии по рассмотрению результатов экспертно-аналитических мероприятий и контрольных мероприятий от 25.06.2015, при формировании настоящего отчета учтены частично.

10. Выводы.

10.1. В нарушение Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной и муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 № 808, Порядка организации торгов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков в городском округе «Город Южно-Сахалинск», утвержденного решением городского Собрания города Южно-Сахалинска от 28.11.2007 № 894/40-07-3 (в редакции, действовавшей до 28.08.2014) администрацией города Южно-Сахалинска не определено периодическое печатное издание для размещения информации о проведении Торгов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков.

10.2. В нарушение Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 № 808, подпункта «б» пункта 3 Порядка организации торгов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков в городском округе «Город Южно-Сахалинск», утвержденного решением городского Собрания города Южно-Сахалинска от 28.11.2007 № 894/40-07-3, (в редакции, действовавшей до 28.08.2014), извещение о проведении торгов, а также информация о результатах торгов в печатном издании не опубликованы.

11. Предложения (рекомендации):

В целях устранения выявленных по результатам контрольного мероприятия нарушений и недостатков, направить мэру города Южно-Сахалинска (Надсадин А.С.), представление об устранении нарушений.

Более подробная информация по данной проверке отражена в акте Контрольно-счетной палаты Городской Думы города Южно-Сахалинска от 29.01.2015.

Приложение: Перечень законов и иных нормативных актов Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, исполнение которых проверено в ходе контрольного мероприятия, на 2 л. в 1 экз.