

Приложение
к решению Городской Думы
города Южно-Сахалинска
от 27.04.2016 № 447/24-16-5

УТВЕРЖДАЮ
Председатель
Контрольно-счетной палаты
_____ О.Ю. Зубова
« ___ » _____ 2016 года

ОТЧЕТ

о результатах контрольного мероприятия

«Проверка Департамента архитектуры, градостроительства и землепользования города Южно-Сахалинска по вопросу определения размера подлежащих уплате арендных платежей за земельный участок с кадастровым номером 65:02:0000039:502»

1. Основания для проведения контрольного мероприятия: запросы УМВД России по городу Южно-Сахалинску от 31.12.2015 № 27/075-3380, от 17.02.2016 № 27/076-409, пункт 22 плана работы Контрольно-счетной палаты Городской Думы города Южно-Сахалинска на 2016 год, распоряжение исполняющего обязанности председателя Городской Думы от 25.02.2016 № 49 «О проведении контрольного мероприятия «Проверка Департамента архитектуры, градостроительства и землепользования города Южно-Сахалинска».

2. Предмет контрольного мероприятия: проверка соблюдения требований законодательства Российской Федерации и муниципальных правовых актов при определении размера арендной платы по договору аренды земельного участка с кадастровым номером 65:02:0000039:502 (далее – земельный участок).

3. Объект контрольного мероприятия: Департамент архитектуры, градостроительства и землепользования города Южно-Сахалинска.

4. Срок проведения основного этапа контрольного мероприятия: с 25 февраля по 09 марта 2016 года.

5. Цели контрольного мероприятия: определение размера подлежащих уплате арендных платежей за земельный участок с кадастровым номером 65:02:0000039:502 согласно запросам УМВД России по городу Южно-Сахалинску от 31.12.2015 № 27/075-3380, от 17.02.2016 № 27/076-409.

6. Проверяемый период деятельности: 2013-2015 годы.

7. Краткая характеристика проверяемой сферы формирования и использования бюджетных средств городского округа «Город Южно-Сахалинск»: доходы бюджета городского округа «Город Южно-Сахалинск» в виде арендных платежей за земельный участок.

Общий объем проверенных средств составил 5 519,53 тыс. руб.

8. По результатам контрольного мероприятия установлено следующее.

8.1. Согласно документам, представленным УМВД России по городу Южно-Сахалинску, а также информации, размещенной на сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, земельный участок с кадастровым номером 65:02:0000039:502 расположен: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, по южной стороне с. Дальнее, между автомобильной дорогой Южно-Сахалинск – с. Дальнее и р. Владимировка, на бывших землях ГУСП «Свинокомплекс «Ленинское знамя», относится к земельным участкам, государственная собственность на которые не разграничена. Площадь земельного участка составляет 92 596,0 м².

Рассматриваемый земельный участок образован путем разделения земельного участка с кадастровым номером 65:02:0000039:314. Согласно распоряжению ДАГИЗ от 25.05.2013 № 539-р «Об утверждении схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» разрешенное использование образованных земельных участков определено, как – «для организации крестьянского (фермерского) хозяйства, со специализацией – растениеводство».

В соответствии со сведениями, размещенными на сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, указанный земельный участок поставлен на кадастровый учет 06.06.2013, снят с учета 13.03.2015 в связи с образованием четырех новых земельных участков.

Вместе с тем, Постановление администрации № 1466-па о разделе земельного участка с кадастровым номером 65:02:0000039:502 датировано 10.06.2015.

Постановлением администрации от 06.08.2014 № 1403 разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером № 65:02:0000039:502 изменено с «Для организации крестьянского (фермерского) хозяйства, со специализацией – растениеводство» на - «Под жилые здания и для последующего развития земельного участка в соответствии с правилами землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» по зоне Ж-2». Решение Росреестра об учете изменений объекта недвижимости от 17.09.2014 № 65/РКФ/14-18594.

Согласно статье 65 Земельного кодекса Российской Федерации порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации, за земли, находящиеся в муниципальной собственности - органами местного самоуправления.

В проверяемом периоде расчет арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, осуществлялся в соответствии с Законом 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» и решением городского Собрания города Южно-Сахалинска от 09.12.2009 № 46/4вн-09-4 «Об установлении размеров коэффициентов, применяемых в расчете арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, расположенных на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск».

По соглашению о возмездной уступке прав и обязанностей (цессии) от 05.12.2012 по договору аренды от 07.08.2001 № 2386/1045 с 14.12.2012 арендатором проверяемого земельного участка на срок до 25.12.2020 является глава Крестьянского (фермерского) хозяйства с разрешенным использованием земельного участка – «Для организации крестьянского (фермерского) хозяйства, со специализацией – растениеводство».

Вместе с тем, в проверяемый период, на основании соглашения от 14.05.2013 о передаче прав и обязанностей по договору аренды от 07.08.2001 № 2386/1045, в период с 21.05.2013 по 05.11.2013 права на рассматриваемый земельный участок переходили ООО «Армсахстрой». Далее земельный участок предоставлялся в субаренду ООО «Армсахстрой», с 05.11.2013 до 31.12.2013 по договору субаренды от 05.11.2013 и с 10.01.2014 до 31.12.2014 по договору субаренды от 01.01.2014, при этом плательщиком арендной платы являлся глава Крестьянского (фермерского) хозяйства.

Согласно Разрешению на строительство от 25.06.2013 № RU65302000-0000003794 и Разрешению на ввод в эксплуатацию от 07.08.2014 № RU 65302000-1122 строительство жилых домов на рассматриваемом земельном участке осуществляло ООО «Армсахстрой».

В этой связи, в нарушение условий договора аренды от 07.08.2001 № 2386/1045 и соглашения от 14.05.2013, в течение указанного периода строительство осуществлялось при

разрешенном виде использования земельного участка – «Для организации крестьянского (фермерского) хозяйства, со специализацией – растениеводство».

Фактически, согласно представленным расчетам, в период с 25.06.2013 по 05.08.2014 арендная плата начислялась исходя из разрешенного использования «Для организации крестьянского (фермерского) хозяйства, со специализацией – растениеводство». За период с 25.06.2013 по 10.06.2015 размер начисленных арендных платежей на рассматриваемый земельный участок составил 2 447,21 тыс. руб. Учитывая изложенное, вследствие нарушения условий договора аренды от 07.08.2001 № 2386/1045 и соглашения от 14.05.2013 бюджетам нанесен ущерб в размере – 3 072,32 тыс. руб., рассчитанных исходя из фактического использования земельного участка, из них ущерб бюджету городского округа «Город Южно-Сахалинск» – 2 792,92 тыс. руб.

9. Возражения или замечания руководителей или иных уполномоченных должностных лиц объектов контрольного мероприятия на результаты контрольного мероприятия не поступали.

10. Выводы.

10.1. В нарушение условий договора аренды от 07.08.2001 № 2386/1045 в проверяемом периоде допущено нарушение разрешённого вида использования земельного участка с кадастровым номером 65:02:0000039:502.

10.2. Вследствие нарушения условий договора аренды от 07.08.2001 № 2386/1045 размер ущерба, причиненного бюджетам в виде неполученных доходов за период с 25.06.2013 до 10.06.2015, составляет – 3 072,32 тыс. руб., в том числе ущерб бюджету городского округа «Город Южно-Сахалинск» – 2 792,92 тыс. руб.

11. Предложения (рекомендации):

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

Более подробная информация по данной проверке отражена в акте Контрольно-счетной палаты Городской Думы города Южно-Сахалинска от 29.02.2016.

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

Аудитор Контрольно-счетной палаты
Городской Думы города Южно-Сахалинска

С.Н.Ковалевская