

Отчет
о результатах контрольного мероприятия «Проверка формирования и исполнения доходов от использования и реализации земельных участков, являющихся собственностью муниципального образования «Город Курск, и земельных участков государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах муниципального образования «Город Курск»
(утвержден председателем Контрольно-счетной палаты города Курска
31 октября 2014 года)

1. Основание для проведения контрольного мероприятия: пункт 1.8. Плана работы Контрольно-счетной палаты города Курска на 2014 год, утвержденного постановлением Контрольно-счетной палаты города Курска от 18.12.2013 года №49.

2. Предмет контрольного мероприятия: правовые акты, распорядительные, финансовые, правоустанавливающие, бухгалтерские, бюджетные, справочные, информационные и иные документы, регламентирующие и подтверждающие владение, пользование, распоряжение (в том числе продажу) земельными ресурсами, поступление в бюджет города Курска денежных средств (неналоговые и налоговые доходы) от использования и отчуждения земельных ресурсов, задолженность по платежам в бюджет города Курска; предоставленные льготы.

3. Объект контрольного мероприятия: Земельный комитет города Курска.

4. Срок проведения контрольного мероприятия: с 5 августа по 17 октября 2014 года.

5. Цели контрольного мероприятия:

5.1. Цель 1. Проверить формирование и исполнение неналоговых доходов за пользование земельными ресурсами муниципального образования «Город Курск» и доходов от их реализации.

5.2. Цель 3. Установить коррупционные риски, коррупциогенные признаки.

6. Проверяемый период деятельности: 2013 год, 1 полугодие 2014 года, при необходимости более ранние периоды и поздние периоды.

7. Краткая характеристика деятельности объекта проверки:

Земельный комитет города Курска (далее – Земельный комитет) является юридическим лицом в форме муниципального учреждения, действует на основании Положения о Земельном комитете, утвержденного решением Курского городского Собрания от 29.05.2008 года №44-4-РС (в ред. от 11.02.2014 года №61-5-РС), является отраслевым органом Администрации города Курска, осуществляющим полномочия по управлению и распоряжению земельными ресурсами и лесными участками на территории города Курска, функции контроля за использованием земель.

Основными целями и задачами Земельного комитета являются:

обеспечение проведения на территории города Курска единой политики в области земельных отношений;

приватизация, управление и распоряжение земельными и лесными участками, находящимися в собственности муниципального образования «Город Курск», а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории города Курска, в случае, если иное не установлено законом Курской области, в пределах своей компетенции;

взаимодействие с территориальными органами федеральных органов исполнительной власти, органами государственной власти Курской области при реализации своих полномочий;

обеспечение эффективного и рационального использования земельных ресурсов и лесных участков.

В соответствии с основными целями и задачами Земельный комитет выполняет следующие основные функции:

- осуществляет в соответствии с действующим законодательством контроль за использованием земель на территории города Курска;

- осуществляет в установленном порядке учет земельных и лесных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Город Курск», обеспечивает создание единого банка данных о наличии и состоянии земельных ресурсов на территории города, ведение реестра договоров аренды и других сделок с земельными и лесными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории муниципального образования «Город Курск»;

- в установленном порядке заключает договора аренды, купли продажи, безвозмездного срочного пользования, дарения, мены, объектом которых являются земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Город Курск», а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории города Курска, в случае, если иное не установлено законом Курской области, в пределах своей компетенции;

- в случаях и порядке, установленном действующим законодательством, выступает организатором торгов и продавцом земельных участков, а также права аренды земельных и лесных участков; осуществляет организацию и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договора аренды земельных и лесных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Город Курск», а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории города Курска;

- участвует в разработке и выполнении целевых программ в сфере использования и охраны земель;

- осуществляет мониторинг и контроль за поступлением средств от использования земельных и лесных участков, находящихся в собствен-

сти муниципального образования «Город Курск», а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории города Курска;

- участвует в совершенствовании экономических правовых методов управления земельными ресурсами, в том числе лесными участками, а также в мероприятиях, связанных с функционированием рынка земли;

- разрабатывает проекты муниципальных правовых актов города Курска по вопросам управления и распоряжения земельными ресурсами и лесными участками;

- осуществляет муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории муниципального образования «Город Курск»;

- организует проведения оценки земельных участков в целях определения рыночной стоимости при совершении сделок с этими участками и в случаях, если обязательность такой оценки предусмотрена действующим законодательством;

- обеспечивает и контролирует проведение землеустроительных мероприятий, финансируемых за счет бюджета города Курска;

- осуществляет от имени Администрации города Курска предоставление земельных участков, расположенных в границах города Курска, для индивидуального жилищного строительства за плату и бесплатно.

8. По результатам контрольного мероприятия установлено следующее:

8.1. (Цель 1).

Основной задачей Земельного комитета является обеспечение эффективного и рационального использования земельных ресурсов, пополнение доходной части бюджета города Курска.

Общая площадь земель муниципального образования «Город Курск» составила 18 875 гектара (188 750 тыс. кв. метров). Все земли относятся к категории земель «земли населенных пунктов».

На государственном кадастровом учете в городе Курске, согласно данным филиала Федерального бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Курской области (далее – Кадастровая палата), находятся 61 181 земельных участков общей площадью 17 574 гектар (175 740 тыс. кв.м.), что составляет 93% от общей площади земель города Курска.

Согласно информации, предоставленной Управлением Росреестра по Курской области (далее – Росреестр):

В границах города Курска	По состоянию на 01.01.2012 г. (га)	По состоянию на 01.01.2013 г. (га)	По состоянию на 01.01.2014 г. (га)
Общая площадь земель в границах г. Курска, в том числе	18875	18875	18875

- в собственности граждан	1762	1848	1876
- в собственности юридических лиц	661	747	769
- в федеральной собственности	2756	2759	2772
- в собственности субъекта РФ	344	398	411
- в муниципальной собственности	2792	3000	2995
Итого площадь земель с зарегистрированным правом собственности	8315	8752	8823

По данным, предоставленным Земельным комитетом, доля земель, находящихся в муниципальной собственности города Курска в общем объеме земель города Курска, составила:

на 01.01.2012 года – 2 728,116 гектаров или 14%;

на 01.01.2013 года – 3 007,274 гектаров или 16%;

на 01.01.2014 года – 3 212,663 гектаров или 17%.

Таким образом, в муниципальном образовании «Город Курск» отмечаются медленные темпы роста процесса разграничения собственности на землю и соответственно низкий процент площади земельных участков на которые зарегистрированы права муниципальной собственности.

В муниципальной собственности города Курска по состоянию на 01.07.2014 года находятся 1 194 земельных участков, общей площадью 3 401,3 гектар (34 013,152 тыс. кв. метров).

Площадь не используемых земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, составила:

на 01.01.2013 года – 158 земельных участков площадью 1 184 гектаров или 11 843 167 кв. метров (34,8%);

на 01.01.2014 года – 262 земельных участков площадью 1 277,9 гектаров или 12 779 027 кв. метров (37,6%);

на 01.07.2014 года – 277 земельных участков площадью 1 321 гектаров или 13 211 398 кв. метров (38,8%).

В соответствии с Положением о Земельном комитете, постановлением Администрации города Курска от 12.05.2014 года №1656 «Об утверждении Положения о порядке осуществления муниципального земельного контроля на территории муниципального образования «Город Курск» контроль за использованием земель на территории муниципального образования «Город Курск» осуществляет Земельный комитет (отдел муниципального земельного контроля..

В рамках исполнения муниципальной функции «Осуществление муниципального земельного контроля за использованием земель на территории муниципального образования «Город Курск» проведено 108 проверок (61 проверка в 2013 году; 47 – за период с 01.01.2014 года по 01.10.2014 года)

Предписания об устранении выявленных нарушений земельного законодательства в 2013 году не выдавались, в 2014 году выдано 2 предписания.

Предоставление в аренду земельных участков, являющихся собственностью муниципального образования «Город Курск», осуществляет-

ся в соответствии со ст.22 ЗК РФ, решением Курского городского Собрания от 12.02.2009года № 91-4-РС «Об утверждении Положения о порядке предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством, на территории муниципального образования «Город Курск» (далее – Решение КГС №91-4-РС), постановлением Администрации города Курска от 22.02.2013 года №927 «Об установлении перечня случаев предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, для строительства исключительно на торгах» (далее – Постановление №927).

Расчет годового размера арендной платы за пользование земельным участком определяется решением Курского городского Собрания от 16.12.2005 года №188-3-РС «Об утверждении на территории муниципального образования «Город Курск» процентов к удельным показателям кадастровой стоимости земли по видам функционального использования для расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Город Курск» (далее - Решение КГС №188-3-РС).

По состоянию на 01.07.2014 года действует 141 договор аренды на 503 земельных участка, являющихся собственностью муниципального образования «Город Курск». Договоры заключены с 127 арендаторами, площадь земельных участков, сдаваемых в аренду, составила 1 413 976,0 кв. метров, из них:

- с муниципальными унитарными предприятиями - 80 договоров на 80 земельных участков, площадью 662 206,0 кв. метров;

- с открытыми акционерными обществами – 17 договоров на 378 земельных участков, площадью 273 421, кв. метров, в том числе ОАО «Курские электрические сети» 10 договоров на 370 земельных участков, площадью 81 044,0 кв. метров;

- с обществами с ограниченной ответственностью – 19 договоров на 20 земельных участков, площадью 444 521,0 кв. метров;

- с физическими лицами и ГСК – 25 договоров на 25 земельных участков, площадью 33 828,0 кв. метров.

Договоры аренды по результатам торгов в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка Земельным комитетом в проверяемом периоде не заключались.

Проверкой достоверности информации, содержащейся в бюджетной отчетности Земельного комитета, в части поступления средств от сдачи в аренду земельных участков, являющихся собственностью муниципального образования «Город Курск» установлено следующее.

Бюджетный учет доходов, получаемых в виде арендной платы за земельные участки, а также средства от продажи права на заключение договора аренды за земли, находящиеся в собственности городских округов ведется с нарушением требований Инструкции по применению Единого

плана счетов бухгалтерского учета для органов государственной власти (государственных органов), органов местного самоуправления, органов управления государственными внебюджетными фондами, государственных академий наук, государственных (муниципальных) учреждений, утвержденной Приказом Минфина России от 01.12.2010 года №157н (далее – Инструкция №157н):

- в бюджетном учете не отражены операции с земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, что является нарушением п.п. 145, 146 Инструкции №157н;

- в нарушение п. 197 Инструкции №157н в бюджетной отчетности (форма по ОКУД 0503369) по состоянию на 01.01.2013 года и на 01.01.2014 года не отражена дебиторская задолженность по арендной плате;

- в нарушение п.п. 200, 201 Инструкции №157н не осуществляется аналитический учет расчетов по поступлениям доходов по плательщикам и не отражается в регистрах бюджетного учета (не формируется журнал операций расчетов с дебиторами по доходам);

- в нарушение п. 227 Инструкции №157н поступления в бюджет доходов учитываются не на основании первичных документов, согласно которым отражаются операции на лицевом счете администратора доходов, а на основании ежемесячных сведений по доходам, полученным в Управлении Федерального казначейства по Курской области.

В нарушение ст. 11 Федерального закона от 06.12.2011 года №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (далее - ФЗ №402-ФЗ) и п. 1.3 Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, которые утверждены Приказом Минфина России от 13.06.1995 года №49 «Об утверждении методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств» перед составлением годовой отчетности не проводится инвентаризация расчетов по арендной плате для выявления реальной задолженности арендаторов перед Земельным комитетом.

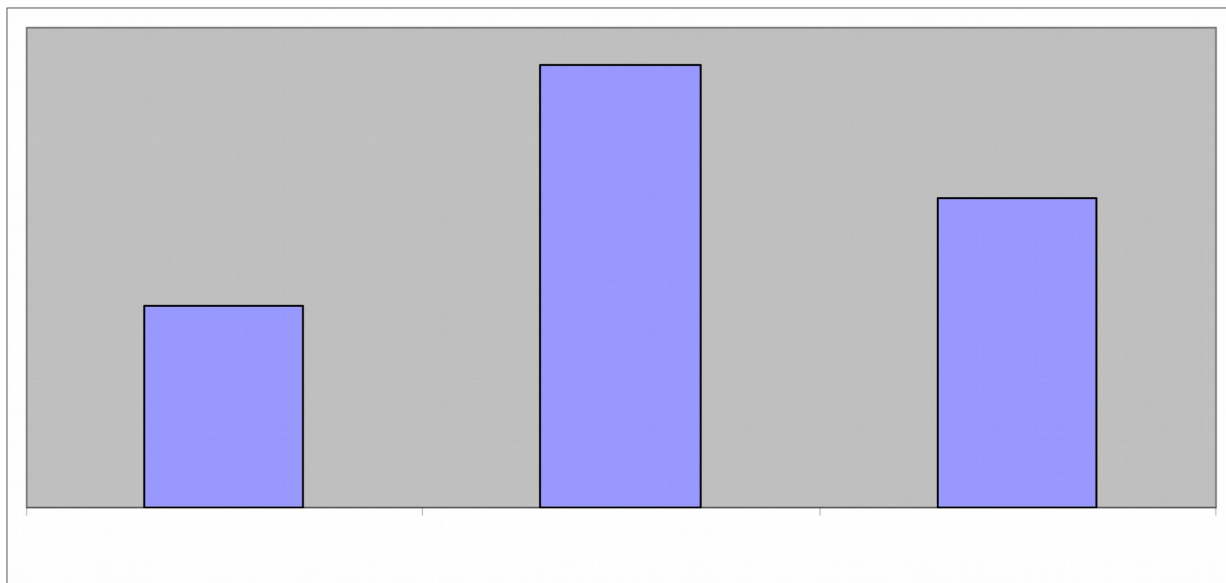
Занижение размера дебиторской задолженности, отраженной в бюджетной отчетности, за аренду земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Город Курск» по состоянию на:

01.01.2013 года составило 19 009,2 тыс. рублей;

01.01.2014 года составило 41 583,2 тыс. рублей.

Анализ администрирования Земельным комитетом платежей от аренды земельных участков, являющихся собственностью муниципального образования «Город Курск» показал следующее.

Динамика показателей задолженности по арендной плате за земли, являющиеся собственностью муниципального образования «Город Курск»



По состоянию на 01.01.2014 года дебиторская задолженность по арендной плате за использование земель муниципальной собственности составила 41 583,2 тыс. рублей

Основной причиной роста общей суммы задолженности по арендным платежам за использование земель муниципальной собственности по состоянию на 01.01.2014 года в сравнении с аналогичным показателем по состоянию на 01.01.2013 года (рост на 22 574,2 тыс. рублей), стал факт начисления арендной платы ОАО «ПАТП г. Курска» за период с 24.03.2007 года по 09.09.2013 года в размере 20 070,6 тыс. рублей за земельный участок, расположенный по адресу г. Курск, ул. 50 лет Октября, 171 (за указанный период начисление арендных платежей не осуществлялось).

По состоянию на 01.07.2014 года общая сумма задолженности по арендной плате за земельные участки, являющиеся муниципальной собственностью, сократилась на 12 640,8 тыс. рублей, что связано с уменьшением в 2014 году задолженности в отношении ОАО «ПАТП г. Курска» на основании судебного решения от 04.03.2014 года по делу А35-8392/2013 до 4 158,7 тыс. рублей.

В структуре задолженности наибольший удельный вес приходится на задолженность муниципальных унитарных предприятий и акционерных обществ с долей участия муниципального образования «Город Курск».

По состоянию на 01.01.2013 года задолженность указанной категории арендаторов составила 9 948,8 тыс. рублей или 52,3% от общего размера задолженности по арендной плате, по состоянию на 01.01.2014 года – 38 594,0 тыс. рублей или 92,8% от общей задолженности, по состоянию на 01.07.2014 года – 24 906,0 тыс. рублей или 86,1% от общей задолженности.

Анализ договоров, проведенный с целью выявления арендаторов, имеющих наибольшую задолженность (более 100,0 тыс. рублей) показал.

По состоянию на 01.01.2013 года наибольшие суммы задолженности (более 100,0 тыс. рублей) числятся за:

- МУП «Курскэлектротранс» - 9 686,3 тыс. рублей, в том числе:
по договору от 06.04.2005 года №70328ю задолженность составляет 6717,2 тыс. рублей (годовой размер арендной платы 1 129,9 тыс. рублей),
по договору от 16.03.2005 года №70330ю – 2 919,8 тыс. рублей (годовой размер арендной платы 514,9 тыс. рублей);
- ОАО «Дорсервис» в размере 4 837,41 тыс. рублей;
- ОАО «ПАТП г. Курска» в размере 3 121,9 тыс. рублей;
- ООО «ЭкоИнвестПроект» – 526,3 тыс. рублей;
- Колокольчикова Аста Владимировна – 228,8 тыс. рублей;
- Черкашина Марина Владимировна – 457,9 тыс. рублей.

По состоянию на 01.01.2014 года наибольшие суммы задолженности (более 100,0 тыс. рублей) числятся за:

- ОАО «ПАТП г. Курска» - 20531,8 тыс. рублей;
- МУП «Курскэлектротранс» - 11 416,8 тыс. рублей, в том числе:
по договору от 06.04.2005 года №70328ю задолженность составляет 7847,1 тыс. рублей (годовой размер арендной платы 1 129,9 тыс. рублей),
по договору от 16.03.2005 года №70330ю – 3 434,8 тыс. рублей (годовой размер арендной платы 514,9 тыс. рублей);
- ОАО «Дорсервис» в размере 4 837,41 тыс. рублей;
- ОАО «Благоустройство» – 1 174,5 тыс. рублей;
- ООО «ГТР» – 852,8 тыс. рублей;
- ООО «Курская строительная компания» - 668,9 тыс. рублей;
- МУП «Северный торговый комплекс города Курска» – 620,7 тыс. рублей;
- ООО «БК-групп» - 275,0 тыс. рублей;
- ООО «ЭкоИнвестПроект» - 758,3 тыс. рублей;
- Колокольчикова Аста Владимировна – 201,5 тыс. рублей
- Выскребенцев Артем Анатольевич – 101,0 тыс. рублей.

По состоянию на 01.07.2014 года наибольшие суммы (более 100,0 тыс. рублей) числятся за:

- МУП «Курскэлектротранс» - 12 333,5 тыс. рублей, в том числе:
по договору от 06.04.2005 года №70328ю задолженность составляет 8412,1 тыс. рублей (годовой размер арендной платы 1 129,9 тыс. рублей),
по договору от 16.03.2005 года №70330ю – 3 692,2 тыс. рублей (годовой размер арендной платы 514,9 тыс. рублей);
- ОАО «ПАТП г. Курска» - 5 311,5 тыс. рублей;
- ОАО «Дорсервис» в размере 4 837,41 тыс. рублей;
- МУП «Северный торговый комплекс города Курска» – 1 241,5 тыс. рублей;
- ОАО «Благоустройство» – 1 131,5 тыс. рублей;
- ООО «ГТР» – 915,4 тыс. рублей;
- ООО «Курская строительная компания» - 668,9 тыс. рублей;

- ООО «БК-групп» - 317,5 тыс. рублей;
- ООО «ЭкоИнвестПроект» - 1 589,2 тыс. рублей;
- Колокольчикова Аста Владимировна – 206,4 тыс. рублей;
- Выскребенцев Артем Анатольевич – 101,0 тыс. рублей.

В период с 01.07.2014 года по 01.10.2014 года в бюджет города Курска поступила сумма задолженности по арендной плате за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Город Курск» в размере 2 110,3 тыс. рублей.

В полном объеме (1 241,5 тыс. рублей) погашена задолженность МУП «Северный торговый комплекс города Курска».

Тенденция сохранения в числе должников на протяжении всего анализируемого периода с 01.01.2013 года по 01.07.2014 года прослеживается в отношении 8 арендаторов.

Перечень арендаторов, имеющих задолженность свыше 100,0 тыс. рублей в период с 01.01.2013 года по 01.07.2014 года

тыс. рублей

№	Арендатор	Адрес земельного участка	Задолженность по состоянию на		
			01.01.13 года	01.01.14 года	01.07.14 года
1	МУП «Курскэлектротранс»	Курская область, Курск, Железнодорожный округ, около ул.2-я Агрегатная, 4	6 717,19	7 847,13	8 412,09
2	МУП «Курскэлектротранс»	Курская область, г. Курск, Центральный округ, около ул. Кавказская, 41	2 919,82	3 434,75	3 692,21
3	ООО «ЭкоИнвест-Проект»	Курская область, Курский район, д. Чаплыгино	526,25	758,30	1 516,59
5	Колокольчикова Аста Владимировна	Курская область, г. Курск, Центральный округ, ул. Дзержинского, 28	228,75	201,50	206,39
7	ОАО «Дорсервис»	Курская обл., г. Курск, пер. 1-й Суворовский, 12, ул. 2-я Рабочая, 18в, ул. К.Воробьева, 4 ул. Заводская, 14	4 837,41	4 837,41	4 837,41
8	ОАО «ПАТП»	Курская обл. г. Курск, ул. 50Лет Октября, 171	3 121,9	20531,8	5 311,5

В соответствии с данными, предоставленными Земельным комитетом, в рамках осуществления мероприятий по взысканию задолженности

по договорам аренды земельных участков в Арбитражный суд Курской области направлено исковых требований на общую сумму 36 703,9 тыс. рублей, что составляет 88,3% общей суммы задолженности по арендной плате по состоянию на 01.01.2014 года (общая сумма задолженности 41 583,2 тыс. рублей).

По вступившим в силу решениям суда общая сумма, подлежащая взысканию, составила 19 928,7 тыс. рублей, что составляет 47,9% суммы, заявленной к взысканию.

Сумма фактически поступивших на основании судебных решений платежей за период с 01.01.2013 года по 01.07.2014 года составили 609,7 тыс. рублей, что составляет 3,1% от общей суммы, подлежащей к взысканию по вступившим в силу судебным решениям.

В ходе осуществления контрольного мероприятия выявлены случаи использования земельных участков после истечения срока действия договоров без начисления арендной платы за фактическое использование данных участков.

Например:

1. Земельные участки возвращены арендаторами по актам приема – передачи Земельному комитету несвоевременно (нарушены условия договора), а именно:

- срок действия договора аренды №138024ю от 17.08.2012 года земельного участка, расположенного по адресу г. Курск, ул. Белинского, 19 с Выхребенцевым А.А. истек 29.07.2013 года. Акт приема-передачи данного земельного участка подписан сторонами 10.02.2014 года (не исчисленная сумма арендной платы за фактическое использование земельного участка в размере 186,1 тыс. рублей).

- срок действия договора аренды №138441ю от 27.08.2012 года земельного участка, расположенного по адресу г. Курск, ул. Можаяевская, 10 с ООО «Селена» истек 30.07.2013 года. Акт приема-передачи данного земельного участка подписан сторонами 17.03.2014 года (не исчисленная арендная плата за фактическое использование земельного участка в размере 29,3 тыс. рублей).

- срок действия договора аренды №129198ю от 16.11.2010 года земельного участка, расположенного по адресу г. Курск, ул. Коммунистическая, 4а с ООО «Курская строительная компания» истек 17.10.2013 года. Акт приема-передачи данного земельного участка подписан сторонами 19.09.2014 года (не исчисленная арендная плата за фактическое использование земельного участка в размере 415,5 тыс. рублей).

2. Земельные участки не возвращены арендаторами по актам приема – передачи Земельному комитету при условии истечения срока действия договора аренды земельного участка. К числу таких договоров относятся следующие договора:

- договор аренды земельного участка, расположенного по адресу г. Курск, ул. Верхняя Луговая, 26, 28, 30. Арендатор – Коклин С.И. Срок

действия договора истек 16.01.2014 года. По состоянию на 17.10.2014 года в бюджет не поступила арендная плата за фактическое использование земельного участка в размере 8,8 тыс. рублей.

- договор аренды земельного участка, расположенного по адресу г.Курск, ул. Дружининская, 3а. Арендатор – Харитонов В.Д. Срок действия договора истек 12.04.2014 года. По состоянию на 17.10.2014 года в бюджет не поступила арендная плата за фактическое использование земельного участка в размере 19,4 тыс. рублей.

- договор аренды земельного участка, расположенного по адресу г.Курск, ул. К.Либкнехта,13. Арендатор – ООО «Стройматериалы». Срок действия договора истек 15.04.2014 года. По состоянию на 17.10.2014 года в бюджет не поступила арендная плата за фактическое использование земельного участка в размере 0,9 тыс. рублей.

- договор аренды земельного участка, расположенного по адресу г.Курск, ул. Володарского,53. Арендатор – ООО «БК-групп». Срок действия договора истек 16.06.2014 года. По состоянию на 17.10.2014 года в бюджет не поступила арендная плата за фактическое использование земельного участка в размере 207,6 тыс. рублей.

Общая сумма арендной платы, не поступившей в бюджет города Курска по вышеуказанным договорам, составила 867,7 тыс. рублей.

В нарушение постановления Администрации города Курска от 31.12.2008 года №2209 «Об утверждении форм договора аренды, договора безвозмездного срочного пользования, договора купли-продажи земельного участка в городе Курске, соглашения о внесении изменений в договор аренды, соглашения о расторжении договора аренды, соглашения о вступлении в договор аренды нового арендатора», во всех проверенных договорах отсутствуют предусмотренные формами договоров аренды земельного участка, данные о территориальной зоне (в соответствии с картой градостроительного зонирования), что затрудняет проверку соответствия видов разрешенного использования установленных Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Курск», утвержденными решением Курского городского Собрания от 23.10.2007 года № 388-3-РС «О Правилах землепользования и застройки муниципального образования «Город Курск».

В соответствии п. 8 ст. 1 ЗК РФ одним из принципов земельного законодательства является деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 8 ЗК РФ категория земель указывается, в частности, в актах федеральных органов исполнительной власти, актах органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и актах органов местного самоуправления о предоставлении зе-

мельных участков и договорах, предметом которых являются земельные участки.

Статьей 42 ЗК РФ предусмотрено, что собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

Под использованием земель по целевому назначению подразумевается осуществление землепользования в соответствии с правовым режимом, определенным ЗК РФ.

В то же время ст. 7 ЗК РФ установлено, что земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на ряд категорий: земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса (пункт 1).

Все названные категории земель используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования. Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений (п. 2).

В соответствии с ч.1 ст. 264 ГК РФ, ч.2 ст. 22 ЗК РФ земельные участки могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

В соответствии с ч.2 ст. 264 ГК РФ лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником.

Права на земельные участки удостоверяются документами в соответствии с документами в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – ФЗ № 122-ФЗ) (ст.26 ЗК РФ).

Выборочной проверкой соответствия использования земельных участков видам разрешенного использования и применения процентов к удельным показателям кадастровой стоимости земли по видам функционального использования для расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Город Курск» установлено следующее.

Земельный участок площадью 1933,0 кв.м, расположенный по адресу г. Курск, ул. 50 лет Октября, 102а, в соответствии с договором аренды от 27.05.2013 года №140849ф и постановлением Администрации города Курска от 15.05.2013 года № 1417, передан Кудрявцевой Н.И. и Кудрявцеву И.Н. (далее - Кудрявцевы) с целью его использования под размещение объектов для обслуживания транспорта (автомобильные мойки).

Ранее земельный участок, расположенный по адресу г. Курск, ул. 50 лет Октября, 102а находился в пользовании Кудрявцевых на основании договоров:

- от 13.07.2010 года №127376ф сроком действия до 21.06.2011 года, с целью завершения строительства автомойки,

- от 22.07.2011 года №132757ф сроком действия до 31.12.2011 года с целью размещения объектов для обслуживания транспорта (автомобильные мойки),

- от 07.02.2012 года №135066ф сроком действия до 28.01.2013 года с целью размещения объектов для обслуживания транспорта (автомобильные мойки).

Согласно архивным сведениям (архивное дело №А12683), представленным Земельным комитетом, договорами аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, от 26.02.2007 года №139-07ф, от 09.01.2008 года №976-07ф, заключенных Земельным комитетом Курской области, Кудрявцевым передан на правах аренды земельный участок, расположенный по адресу: г. Курск, ул. 50 лет Октября (в районе МУ «ГМЦ «Гелиос»), площадью 420,0 кв. м в целях завершения строительства автомойки на два поста. Срок действия договора, заключенного в 2008 году, истек 18.12.2008 года.

Сведения о первичном предоставлении данного земельного участка Кудрявцевым в ходе проведения контрольного мероприятия для проверки не представлены, в связи с их отсутствием в Земельном комитете.

Обобщив имеющуюся информацию, можно сделать вывод, что земельный участок, расположенный по адресу: г. Курск, ул. 50 лет Октября, 102А, находился в пользовании Кудрявцевых с целью завершения строительства на протяжении 4,5 лет – с 26.02.2007 года по 21.06.2011 года.

Договорами аренды данного земельного участка, действующими с июля 2011 года, предусмотрено его использование с целью размещения объектов для обслуживания транспорта (автомобильные мойки).

Условиями постановлений Администрации города Курска от 30.01.2012 года №230 и от 27.05.2013 года №1417 передача Кудрявцевым

в аренду земельного участка, расположенного по адресу г. Курск, ул. 50 лет Октября, 102а, предусмотрена в порядке, определенном ст. 34 ЗК РФ, для целей, не связанных со строительством.

В соответствии с Положением о предоставлении земельных участков для целей, не связанных со строительством, на территории муниципального образования «Город Курск», утвержденным решением Курского городского Собрания от 12.02.2009 года №91-4-РС (далее - Положение о предоставлении земельных участков для целей, не связанных со строительством), установлено, что предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством, осуществляется на основании правового акта Администрации города Курска (п.1.3.).

Как следует из материалов проверки, земельный участок из земель населенных пунктов с целью его использования «под размещение объектов для обслуживания транспорта (автомобильные мойки)» использовался Кудрявцевыми на основании договора аренды земельного участка, заключенного на срок менее чем один год, и был предоставлен на условиях ст. 34 ЗК РФ, в порядке, установленном Положением о предоставлении земельных участков для целей, не связанных со строительством.

В нарушение условий предоставления земельного участка по адресу г. Курск, ул. 50 Лет Октября, 102а с февраля 2012 года годовой размер арендной платы по данному земельному участку составляет 50%, т.е. применен понижающий арендную плату процент как для земельных участков, предоставленных на период проектирования и строительства.

В результате применения понижающего арендную плату процента за период действия договоров 2012-2014 годов (по состоянию на 17.10.2014 года) не исчислена арендная плата порядка 580,0 тыс. рублей.

Вместе с тем проверкой установлено, что в период до 12.08.2014 года на данном участке располагался объект незавершенного строительством здания, принадлежащего Кудрявцевым на праве собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (дата регистрации права 14.09.2007 года).

Учитывая изложенное, данный земельный участок не мог предоставляться для целей не связанных со строительством, поскольку на нем располагался объект незавершенного строительства. Заключение такого договора является мнимой сделкой (ст. 170 ГК РФ).

Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в порядке, предусмотренном ст. ст. 30, 31, 32 ЗК РФ.

В случае предоставления земельных участков для целей строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставление осуществляется с проведением работ по их формированию:

- без предварительного согласования мест размещения объектов;

- с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Предоставление земельных участков для строительства в собственность или аренду без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) в соответствии со ст. 38 ЗК РФ.

Согласно п. 6 ст. 30 ЗК РФ, если земельный участок сформирован, но не закреплен за гражданином или юридическим лицом, его предоставление в аренду для строительства осуществляется без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка. Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка.

Проверкой договора аренды земельного участка, расположенного по адресу г. Курск, ул. Марата, 21, площадью 866 кв.м, с кадастровым номером 46:29:102293:32 от 10.04.2014 года №145196ю, заключенного между Земельным комитетом и ООО «Соя квартира», установлено.

Изначально земельный участок, расположенный по адресу г. Курск, ул. Марата, 21, был предоставлен на праве аренды ООО «Своя квартира» согласно договору от 22.07.2009 года №120479ю в соответствии с договором аренды помещения от 01.06.2009 года №3900, в 2010 году – согласно договору от 01.09.2010 года №126894ю на основании постановления Администрации города Курска от 23.08.2010 года №2910, в целях осуществления административной деятельности.

В соответствии с постановлением Администрации города Курска от 14.10.2009 года №2559 ООО «Своя квартира» разрешено проектирование реконструкции, расположенного на данном участке здания, в целях размещения помещений общественного назначения. Следует отметить, что с ходатайством о разрешении реконструкции арендуемого недвижимого имущества по причине невозможности использования его по целевому назначению ввиду нахождения его в неудовлетворительном состоянии ООО «Своя квартира» обратилось в Администрацию города Курска (исх. № 81 от 23.07.2009 года) практически сразу после заключения договора аренды на данный объект муниципального недвижимого имущества (дата договора аренды 01.06.2009 года).

В начале 2010 года в соответствии с постановлением Администрации города Курска от 17.03.2010 года №749 ООО «Своя квартира» разрешено строительство здания административного назначения по ул. Марата, 21, с условием осуществления сноса, расположенного на нем объекта недвижимости.

В соответствии с предоставленной информацией, Комитетом архитектуры и градостроительства города Курска (далее - Комитет архитектуры) разрешено ООО «Своя квартира» строительство здания администра-

тивного назначения с февраля 2011 года по август 2011 года, при этом вид разрешенного использования земельного участка, расположенного по адресу г. Курск, ул. Марата, 21, в момент выдачи указанного разрешения на строительство определен как «для эксплуатации нежилого здания». Вид разрешенного использования земельного участка «для строительства здания административного назначения» определен только 15.02.2013 года постановлением Администрации города Курска №537.

Следовательно, фактическое использование земельного участка, расположенного по адресу г. Курск, ул. Марата, 21, под строительство административного здания в период с февраля 2011 года по февраль 2013 года осуществлялось в разрез с разрешенным видом использования, что является нарушением ч.8 ст.1, ч.2 ст.7 ЗК РФ.

В соответствии с договором от 01.02.2012 года №135367ю сроком действия до 21.12.2012 года земельный участок по ул. Марата, 21 предоставлен ООО «Своя квартира» для завершения строительства здания административного назначения, что не соответствует виду разрешенного использования земельного участка согласно кадастровому паспорту («для эксплуатации нежилого здания»).

В соответствии с п. 2. ст. 2 Федерального закона от 25.10.2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – ФЗ №137-ФЗ) собственник объекта незавершенного строительства, право собственности на который зарегистрировано до 01.01.2012 года, имеет право приобрести земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, на котором расположен указанный объект, в аренду без проведения торгов.

Учитывая нормы ФЗ №137-ФЗ предоставление ООО «Своя квартира» земельного участка на праве аренды в 2012 году осуществлено без предусмотренных ст.30 ЗК РФ процедур (заблаговременной публикации или проведения торгов), поскольку право собственности на объект незавершенного строительства, расположенный по адресу г. Курск, ул. Марата, 21 зарегистрировано 10.08.2011 года.

В 2013 году с ООО «Своя квартира» заключается договор аренды земельного участка от 15.05.2013 года №140180ю с целью строительства здания административного назначения (продление договора аренды земельного участка от 01.02.2012 года №135367ю, предоставленного для завершения строительства здания административного назначения).

В целях реализации, постановления Администрации города Курска от 31.03.2014 года №1103 ООО «Своя квартира» заключен договор аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Курск, ул. Марата, 21 (кадастровый номер 46:29:102293:32), сроком на 3 года с целью строительства здания административного назначения, государственная регистрация которого осуществлена в соответствии со ст. 26 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В соответствии с предоставленной Комитетом архитектуры информацией на строительство объекта, расположенного по адресу г. Курск, ул. Марата, 21, ООО «Своя квартира» выдавались разрешения на строительство:

двухэтажного здания административного назначения по адресу г. Курск, ул. Марата, 21 сроком действия с февраля 2011 года по август 2011 года №гп46302000-1496;

жилого дома с помещениями общественного назначения надземно-подземной автостоянкой и офисным центром (встроено-пристроенными помещениями) по ул. Марата (в том числе на земельном участке кадастровым номером 46:29:102293:32, который в соответствии с кадастровым паспортом от 14.03.2013 года является номером земельного участка, расположенного по адресу г. Курск, ул. Марата, 21) сроком действия с сентября 2013 года по апрель 2014 года №гп46302000-2325.

Сведений о других действующих разрешениях на строительство объекта на земельном участке, расположенном по адресу г. Курск, ул. Марата, 21, в период осуществления контрольного мероприятия не представлено.

В рамках проведения контрольного мероприятия осуществлена проверка законности заключения 2 договоров аренды, в соответствии с которыми земельные участки предоставлены арендаторам в рамках реализации ими инвестиционных контрактов.

1. В рамках реализации инвестиционного контракта от 29.12.2007 № 547 между Земельным комитетом и ООО «Курская строительная компания» (ИНН 4632121864), заключен договор аренды земельного участка от 16.11.2010 года № 129198ю, расположенного по адресу г. Курск, ул. Коммунистическая, 4а, площадью 7098 кв.м, кадастровый номер 46:29:102337:10, сроком действия с 18.10.2010 года по 18.10.2013 года.

Проверкой установлено следующее.

Между Администрацией города Курска и ООО «Курская строительная компания» (ИНН 4630024713) 29.12.2007 года заключен инвестиционный контракт №547 (далее - контракт №547) на реализацию инвестиционного проекта по реконструкции ремонту банно-прачечного комплекса, расположенного по адресу г. Курск, ул. Коммунистическая, 4а. По условиям контракта окончание реконструкции банно-прачечного комплекса (п.3.3) должно быть осуществлено до 06.06.2009 года. Изменения сроков по согласованию сторон не осуществлялось. К реализации инвестиционного контракта общество не приступило, таким образом, не исполнило принятые на себя обязательства.

Неисполнение ООО «Курская строительная компания» (ИНН 4630024713) условий контракта №547 (неисполнение ни одного из трех этапов реконструкции: срок завершения 3 этапа - 03.06.2009 года) должно было повлечь за собой его расторжение еще в 2009 году и тем самым

предотвратить негативные последствия, приведшие неэффективному использованию земельного участка, а также к утрате муниципальным образованием «Город Курск» муниципальной собственности – недвижимого имущества по адресу г. Курск, ул. Коммунистическая, 4а.

Согласно сведениям, представленным Комитетом по управлению муниципальным имуществом города Курска (далее – Комитет по имуществу), в реестре недвижимого имущества значатся следующие объекты муниципального недвижимого имущества:

- двухэтажное здание бани, литер А, площадью 918 кв.м;
- двухэтажное здание прачечной, литер Б, площадью 1 257,7 кв.м;
- одноэтажное здание гаража – склада, литер В2 площадью 697,8 кв.м;
- одноэтажное нежилое здание – котельной литер В1 площадью 359,4 кв. м.

Однако, выездом на объект, осуществленным участниками рабочей группы 17.10.2014 года в присутствии представителя Земельного комитета, установлено, что по указанному адресу располагается одно полуразрушенное здание (либо часть здания бани, либо часть здания прачечной), а иных строений и сооружений по обследуемому адресу не установлено.

Несмотря на тот факт, что ООО «Курская строительная компания» (ИНН 4630024713) условия контракта не исполнила, 16.11.2010 года на основании постановления Администрации города Курска от 18.10.2010 года №3496 между Земельным комитетом и ООО «Курская строительная компания» (ИНН 4632121864) заключен договор аренды земельного участка № 129198ю, расположенный по адресу г. Курск, ул. Коммунистическая, 4а, площадью 7098, кв.м, кадастровый номер 46:29:102337:10, сроком действия с 18.10.2010 года по 18.10.2013 года.

Указанный договор аренды земельного участка заключен юридическим лицом, с которым инвестиционный контракт №547 не заключался, а именно: договор аренды земельного участка заключен с ООО «Курская строительная компания» (ИНН 4632121864), которая была создана 30.06.2010 года в результате реорганизации в форме выделения из ООО «Курская строительная компания» (ИНН 4630024713), и которой, в соответствии с передаточным актом (п.4 ст. 58 ГК РФ), как выделяемой организации, передана определенная совокупность, как прав, так и обязанностей.

Решением Арбитражного суда Курской области от 06.12.2013 года (дело №А35-3590/2013) установлено, что 02.07.2010 года между ООО «Курская строительная компания» (ИНН 4630024713) и ООО «Курская строительная компания» (ИНН 4632121864) был заключен договор уступки прав требования, по условиям которого ООО «Курская строительная компания» (ИНН 46320024713) (Цедент) условилось передать ООО «Курская строительная компания» (ИНН 4632121864) (Цессионарию) все права и обязанности инвестора по контракту №547 от 29.12.2007 года на rea-

лизацию инвестиционного проекта по реконструкции ремонту банно-прачечного комплекса, расположенного по адресу: г.Курск, ул.Коммунистическая, 4а.

В тоже время, документальное подтверждение факта согласия Администрации города Курска, как второй стороны контракта №547, на уступку всех прав и обязанностей от ООО «Курская строительная компания» (ИНН 4630024713) к ООО «Курская строительная компания» (ИНН 4632121864), в ходе проверки не представлено (согласно ст. 391 ГК РФ, п.7.2 контракта №547 уступка инвестором прав требования по указанному контракту осуществляется при условии обязательного согласия Администрации города Курска).

Также в указанном решении суда отмечено, что договор аренды земельного участка № 129198ю заключен в рамках универсального перехода прав от ООО «Курская строительная компания» (ИНН 4630024713)-предшественник к ООО «Курская строительная компания» (ИНН 4632121864) - правопреемник для реконструкции банно-прачечного комплекса, расположенного по адресу: г. Курск, ул. Коммунистическая,4а, общей площадью 7098 кв.м., кадастровый номер 46:29:102337:10.

В тоже время, согласно сведениям, содержащимся на официальном сайте Арбитражного Суда Курской области, Комитетом по имуществу к ООО «Курская строительная компания» (ИНН 4630024713) - предшественнику, находящемуся в процедуре банкротства, предъявлены иски о возмещении ущерба в размере 5 095 500 рублей, причиненного в результате разбора трех объектов капитального строительства (факт разборки муниципального имущества установлен Комитетом по имуществу актом обследования от 06.10.2011 года):

- двухэтажного здания бани, литер А;
- двухэтажного здания прачечной, литер Б;
- одноэтажного здания гаража – склада, литер В2.

Факт предъявления исковых требований о возмещении убытков к ООО «Курская строительная компания» (ИНН 4630024713) - предшественнику противоречит выводам суда о наличии универсального правопреемства между вышеназванными обществами.

В период проведения контрольного мероприятия, арендованный земельный участок передан Земельному комитету ООО «Курская строительная компания» по акту приема - передачи 19.09.2014 года (ИНН 4632121864).

Общая сумма задолженности по договору аренды земельного участка от 16.11.2010 года № 129198ю составила по состоянию на 01.07.2014 года 668,7 тыс. рублей.

Инвестиционное соглашение с ООО «ЭкоИнвесПроект» о реализации инвестиционного проекта по строительству мусоросортировочного и перерабатывающего завода было подписано с Администрацией города

Курска 17.08.2012 года. В рамках его реализации ООО «ЭкоИнвест-Проект» на основании постановления Администрации города Курска от 27.08.2012 года №3103 предоставлены в аренду земельные участки из земель промышленности:

- по договору аренды от 06.08.2012 года №138467ю, площадью 28 000 кв. м., кадастровый номер 46:11:142107:3;

- по договору аренды от 06.08.2012 года №1384689ю, площадью 38 047 кв. м., кадастровый номер 46:11:142107:8;

- по договору аренды от 06.08.2012 года №138469ю, площадью 101000 кв. м., кадастровый номер 46:11:142107:15 (для начисления арендной платы установлена площадь 18 000 кв. м);

- по договору аренды от 06.08.2012 года №138470ю, площадью 560 000, кадастровый номер 46:11:142107:7, (для начисления арендной платы установлена площадь 250 000 кв. м.).

ООО «ЭкоИнвестПроект» взятые на себя обязательства по указанному инвестиционному соглашению не исполнил (согласно п.3.3.5 соглашения инвестор проекта должен был до 01.10.2012 года приступить к строительству, а к 01.03.2014 года завершить строительство мусоросортировочного и перерабатывающего завода).

По результатам рассмотрения представления Прокуратуры города Курска об устранении нарушений законодательства в области законодательства об использовании земельных участков от 28.11.2013 года №07-02-2013, инвестиционное соглашение по реализации инвестиционного проекта по строительству мусоросортировочного и перерабатывающего завода расторгнуто в одностороннем порядке с 01.02.2014 года.

На основании решения Арбитражного Суда Курской области от 18.06.2014 года дело № А35-2602/2014 вышеназванные договора аренды земельных участков расторгнуты. Этим же решением Арбитражный суд Курской области обязал ООО «ЭкоИнвестПроект» возвратить, предоставленные ему в аренду земельные участки, передав их по акту приема – передачи Земельному Комитету.

На момент окончания контрольного мероприятия акты приема – передачи земельных участков не представлены для проверки.

Общая сумма задолженности по договорам, заключенным с ООО «ЭкоИнвестПроект», по состоянию на 01.07.2014 года составляет 1 589,2 тыс. рублей, что, в свою очередь, подтверждает неэффективное использование земельных участков.

При анализе договоров аренды земельных участков, заключенных с акционерными обществами, доля участия в которых муниципального образования «город Курск» составляет 100%, установлено следующее.

На основании договоров аренды помещений муниципального нежилого фонда города Курска от 15.03.2012 года №№ 4589, 4580,4582, 4584, 4564, 4562,4565,4561, 4563,4574, 4573,4572, 4569,4566,4576,4570,4567, 4571,4577,4579,4578, постановлением Админи-

страции города Курска от 19.11.2012 года №4139 ОАО «Благоустройство» были предоставлены в аренду земельные участки, расположенные по адресу:

- г. Курск, пер. Суворовский, 12, с кадастровым номером 46:29:102238:1, площадью 10 627 кв. м. (договор аренды от 29.12.2012 года № 139699ю срок аренды с 19.11.2012 года по 13.03.2013 года);

- г. Курск, ул. 2-я Рабочая, 18в, с кадастровым номером 46:29:101052:8, площадью 17 088 кв. м. (договор аренды от 29.12.2012 года № 139700ю срок аренды с 19.11.2012 года по 13.03.2013 года);

- г. Курск, ул. К. Воробьева, 4, с кадастровым номером 46:29:102217:4, площадью 6 884 кв.м (договор аренды от 29.12.2012 года № 139702ю срок аренды с 19.11.2012 года по 13.03.2013 года);

- г. Курск, ул. Заводская, 4, с кадастровым номером 46:29:103029:1, площадью 7 525 кв.м (договор аренды от 29.12.2012 года № 139703ю срок аренды с 19.11.2012 года по 13.03.2013 года).

В 2013 году начисление арендной платы за землю по всем вышеуказанным договорам осуществлено за фактический период использования земельных участков с 15.03.2012 года по 13.03.2013 года.

По истечении срока действия указанных договоров земельных участков, начисление Земельным комитетом арендной платы ОАО «Благоустройство» не осуществляется.

Документов, подтверждающих передачу ОАО «Благоустройство» указанных земельных участков Земельному комитету, в ходе проведения контрольного мероприятия не представлено.

Кроме того, контрольным мероприятием установлено, что вышеназванные земельные участки переданы в аренду ОАО «Благоустройство» при условии заключения договоров аренды на эти же земельные участки с другим юридическим лицом – ОАО «Дорсервис» на срок с 16.03.2007 года по 16.03.2022 года по договорам аренды земельных участков от 27.03.2007 года №№241-07ю, 243-07ю, 244-07ю (кадастровые номера земельных участков 46:29:102238:1, 46:29:101052:8, 46:29:103029:1); на срок с 21.08.2006 года до 21.08.2021 по договору аренды земельного участка от 27.10.2006 года №84999ю (кадастровый номер земельного участка 46:29:102217:4).

Таким образом, в момент заключения договоров аренды на указанные земельные участки между Земельным комитетом и ОАО «Благоустройство» они были не свободны от прав третьих лиц, что противоречит нормам ст. ст. 22,30,34,46 ЗК РФ.

Арендная плата за указанные земельные участки ОАО «Дорсервис» в проверяемом периоде (2013 год, 1 полугодие 2014 года) не осуществлялась.

Выявленные факты нарушают принцип платности использования земли, установленный ст.1 ЗК РФ, свидетельствуют о нарушении Земельным комитетом ст.160.1 Бюджетного кодекса Российской Федерации (да-

лее – БК РФ) и привели к не поступлению в бюджет города Курска неналоговых доходов в виде арендной за использование вышеназванных земельных участков по состоянию на 17.10.2014 года порядка 1 190,4 тыс. рублей.

Общая сумма задолженности по состоянию на 01.07.2014 по договорам аренды земельных участков, заключенных:

- с ОАО «Благоустройство» составила 1 131,5 тыс. рублей;
- с ОАО «Дорсервис» составила 4 837,4 тыс. рублей.

Контрольным мероприятием «Проверка отдельных вопросов финансово-хозяйственной деятельности открытого акционерного общества «Пассажирское автотранспортное предприятие города Курска» установлены факты не исчисления арендной платы за аренду земельного участка, относящегося к категории – земли поселений, общей площадью 69 765 кв.м., кадастровый номер 46:29:102128:0001, расположенного по адресу: г. Курск, ул. 50 лет Октября, 171, для производственно-хозяйственной деятельности с 24.03.2007 года.

Администрация города Курска по выявленному факту 01.10.2013 года обратилась в Арбитражный суд Курской области с иском о взыскании с ОАО «ПАТП города Курска» задолженности по основному долгу за период с 24.03.2007 года по 09.09.2013 года в размере 20 070 624, 64 рублей (дело № А35-8392/2013).

Судом исковые требования удовлетворены частично, поскольку учтены положения ст. 196, ст. 200 ГК РФ (общий срок исковой давности составляет три года). С учетом применения исковой давности задолженность ОАО «ПАТП города Курска» за период с 01.10.2010 по 10.09.2013 составила 4 158 700, 02 рублей.

Таким образом, в результате несвоевременного принятия мер по исчислению и взысканию арендной платы в бюджет города Курска не поступило неналоговых доходов в размере 15 911 924,62 рублей.

Проверкой установлено, что ОАО «ПАТП города Курска» определенная судебным актом задолженность (4 158 700, 02 рублей) не погашена, уплата текущих платежей по арендной плате за земельный участок не осуществляется, более того, предприятие обратилось в Арбитражный Суд Курской области с заявлением об отсрочке исполнения решения Арбитражного суда Курской области от 04.03.2014 года по делу №А35-8392/2013 – отсрочить погашение задолженности - сроком на 24 месяца до 10.09.2016 года, которое по результатам его рассмотрения удовлетворено.

Кроме того, проверкой установлено, что договор аренды земельного участка № 83051ю от 11.05.2006 года, заключенный между Администрацией города Курска и ОАО «ПАТП города Курска», истек 24.03.2007 года и подлежит приведению в соответствие с требованиями положений ГК РФ и ЗК РФ.

При проведении контрольного мероприятия установлено, что при изменении в 2011 году кадастровой стоимости земли Земельным комитетом не обеспечено принятие мер по приведению размера арендной платы в соответствие с новым размером кадастровой стоимости земли.

Учитывая, что доходы от арендной платы за использование земли составляют значительную часть неналоговых доходов местных бюджетов, а одним из последствий пересмотра кадастровой стоимости на сегодняшний день является снижение поступлений арендной платы по действующим договорам аренды земельных участков, органу местного самоуправления для обеспечения требований действующего законодательства, а также в целях компенсации выпадающих в связи с этим доходов, целесообразно внести изменения в формулу расчета арендной платы, например увеличив ряд коэффициентов, установленных Решением КГС №188-3-РС (пересмотр кадастровой стоимости земельных участков в очередной раз планируется уже в 2016 году).

Анализ эффективности использования земельных участков в рамках использования муниципального недвижимого имущества показал следующее.

Методом сопоставления сведений (выборочно) о действующих договорах аренды на муниципальное недвижимое имущество, предоставленными при проведении проверки Комитета по имуществу со сведениями о договорах аренды земельных участков, предоставленными Земельным комитетом установлено, что за частую с арендатором недвижимого имущества не заключен договор аренды на земельный участок (условия договора аренды предусматривают обязанность арендатора недвижимого имущества заключить договор аренды на земельный участок).

Например, факт использования земельного участка арендатором недвижимого имущества (ООО «Инвест ХХ1»), при отсутствии договорных отношений за использование земельного участка, установлен по адресу г. Курск, ул. Суворовская, 134. В результате чего нарушены нормы ст. 1 ЗК РФ - принцип платности использования земельных ресурсов (начисление арендной платы не осуществлялось), что привело к недопоступлению в бюджет доходов.

Кроме того, следует отметить, что согласно сведениям, содержащимся в ЕГРП по указанному адресу располагается одноэтажное здание мастерской Литер А, собственником которого является муниципальное образование «Город Курск», при этом обременения в виде аренды на указанное муниципальное имущество не зарегистрированы (договор аренды недвижимого имущества долгосрочный), ввиду наличия судебного разбирательства между ООО «Инвест ХХ1» и Росреестром. Предметом спора является отказ Росреестра в государственной регистрации договора муниципального недвижимого имущества от 12.12.2011 года №4526. Одним из оснований послужившим отказом в государственной регистрации долго-

срочного договора аренды стал факт непредоставления кадастрового паспорта на объект аренды.

Следует также отметить, что при проведении контрольного мероприятия «Проверка формирования и исполнения доходов от использования и реализации имущества, являющегося собственностью муниципального образования «Город Курск», предоставления муниципальных преференций» (далее – проверка Комитета по имуществу) установлено, что фактически по указанному адресу располагается двухэтажное здание, на первом этаже которого расположена мойка и административное помещение, на втором этаже – помещения, планируемые в момент осмотра к сдаче в аренду. При этом, согласно информации, предоставленной комитетом архитектуры и градостроительства города Курска, разрешение на строительство (реконструкцию) на указанном земельном участке ООО «Инвест ХХ1» не выдавалось.

Учитывая изложенное, здание мойки созданное без получения необходимых разрешений в силу ст.222 ГК РФ является самовольной постройкой.

При проведении проверки Комитета по имуществу установлены факты передачи в аренду и в безвозмездное пользование объектов недвижимости, отнесенных к объектам, признанным не пригодными для дальнейшего использования, в связи с чем, осуществлена проверка использования земельных участков под такими объектами.

Как показала проверка Счетной палаты Российской Федерации (акт от 27.06.2013 года) реализация подпрограммы переселения граждан из ветхого и аварийного жилья сопровождались многочисленными правонарушениями. Аварийные дома должны подлежать сносу с последующим использованием земельных участков под строительство новых объектов капитального строительства, однако, в нарушение требований Жилищного кодекса Российской Федерации и региональных постановлений, Администрацией города Курска были приняты решения о переводе жилых помещений в нежилые. Согласованы перепланировка и переустройство многоквартирных домов, ранее признанных ветхими и аварийными. Комитет по имуществу не имел законных оснований для распоряжения указанным имуществом как объектами нежилого фонда. В последующем Земельный комитет заключил договоры аренды земельных участков, с нарушениями ст. 652 ГК РФ (при условии аренды арендаторами части помещения в аренду предоставлялся весь земельный участок, занятый под всем зданием). Таким образом, земельные участки под указанной категорией имущества переданы в пользование минуя процедуру торгов.

Сведения об использовании земельных участков:

№ п/п	Адрес земельного участка	Сведения о праве на земельный участок	Дата и № договора аренды на земельный участок
-------	--------------------------	---------------------------------------	---

1	ул. Верхняя Луговая 44	Собственность МО «Город Курск», планируется реализация с торгов в 2014 году	Договор аренды не заключался
2	ул. Ендовищенская 12	Право собственности МО «Город Курск» не зарегистрировано	Договор аренды не заключался
3	ул. Карла Либкнехта 27	Собственность МО «Город Курск»	Договор аренды не заключался
4	ул. Карла Либкнехта 49	Собственность МО «Город Курск» планируется реализация с торгов в 2014 году.	Договор аренды не заключался
5	ул. Красной Армии 27	Право собственности МО «Город Курск» не зарегистрировано	Договор аренды не заключался
6	ул. Красной Армии 35	Собственность МО «Город Курск»	Договор аренды не заключался
7	ул. Красной Армии 54(А1)	Собственность МО «Город Курск»	Черкашина М.В. Договор аренды №138525, сроком до 19.12.2014 года
8	ул. Марата 24 (лит. А2)	Право собственности МО «Город Курск» не зарегистрировано	Договор аренды не заключался
9	ул. Марата 39	Собственность МО «Город Курск», планируется реализация с торгов в 2014 году	Договор аренды не заключался
10	ул. Пионеров 40	Собственность МО «Город Курск», планируется реализация с торгов в 2014 г.	Договор аренды не заключался
11	ул. Советская 18	Собственность МО «Город Курск» планируется реализация с торгов в 2014 г.	Договор аренды не заключался
12	ул. Уфимцева, д.6, лит.А3	Право собственности МО «Город Курск» не зарегистрировано	Договор аренды не заключался
13	ул. Красной Армии, 62	Собственность МО «Город Курск» Планируется реализация с торгов в 2014 году.	Клименко А.И договор №138543 Возвращен по акту приема-передачи от 15.08.2013 г.
14	ул. Красной Армии, 72	Собственность МО «Город Курск» Планируется реализация с торгов в 2014 году.	Клименко А.И договор №138542 Возвращен по акту приема-передачи от 30.07.2013 г.
15	ул. Блинова, 5	Не является собственностью МО «Город Курск»	Башкирева Л.А. договор №138321 Возвращен по акту приема-передачи от 30.07.2013 г.
16	ул. Володарского, 16	Право собственности МО «Город Курск» не зарегистрировано	Договор аренды не заключался

17	ул. Володарского, 53	Собственность МО «Город Курск»	ООО "БК-Групп" договор №141047, сроком до 16.04.2014года г На основании постановления Администрации города Курска от 26.09.2013 г.№3309, утратило силу постановление администрации города Курска от 18.04.2013 г. №1225 о предоставлении данного участка в аренду
18	ул. Гоголя, 31	Право собственности МО «Город Курск» не зарегистрировано	Договор аренды не заключался
19	ул. Горького, 26	Право собственности МО «Город Курск» не зарегистрировано	Договор аренды не заключался
20	ул. Можаяевская, 10	Собственность МО «Город Курск» Планируется реализация с торгов в 2014 году.	ООО "Селена" договор №13844 Возвращен по акту приема-передачи от 17.03.2014 г.
21	ул. Садовая, 29 А	Собственность МО «Город Курск» планируется реализация с торгов в 2014 г.	Договор аренды не заключался
22	ул. Семёновская, 3	Право собственности МО «Город Курск» не зарегистрировано	Договор аренды не заключался
23	ул. Верхняя Луговая 26	Право собственности МО "«Город Курск»	Коклин С.И. договор №140840, сроком до 16.01.2014 г. На основании постановления Администрации города Курска от 26.09.2013 г.№3309, утратило силу постановление администрации города Курска от 26.03.2013 г. №944 о предоставлении данного участка в аренду
24	ул. Верхняя Луговая 28	Право собственности МО «Город Курск»	Коклин С.И. договор №140840, сроком до 16.01.2014 г. На основании постановления Администрации города Курска от 26.09.2013 г.№3309, утратило силу постановление администрации города Курска от 26.03.2013 г. №944 о предоставлении данного участка в аренду
25	ул. Добролюбова 19	Собственность МО «Город Курск», планируется реализация с торгов в 2014 г.	Договор аренды не заключался

26	Димитрова,28	Собственность МО«Город Курск», планируется реализация с торгов в 2014 г. Планируется реализация с торгов в 2014 году.	ООО "Своя квартира" договор №138069 (Возвращен по акту приема-передачи от 31.07.2013 г.)
27	Щепкина,34	Собственность МО «Город Курск» Планируется реализация с торгов в 2014 году.	Ветров В.П. на праве аренды по договору №138743 Возвращен по акту приема- передачи от 14.08.2013 г.
28	Димитрова,12	Право собственности МО «Город Курск» не зарегистрировано	Договор аренды не заключал- ся

На сегодняшний день использование земельных участков, на которых расположены (располагались) объекты, подлежащие сносу, нельзя назвать эффективным.

По результатам анализа информации, предоставленной Земельным комитетом, об использовании земельных участков, на которых расположены (располагались) объекты недвижимого имущества, признанные аварийными и подлежащими сносу, установлены факты использования земельных ресурсов города Курска без соблюдения принципа платности, установленного ст.1 ЗК РФ, что как следствие приводит к недопоступлению доходов в бюджет города Курска.

Так, из 28 проанализированных земельных участков договора аренды на земельные участки с арендаторами недвижимого муниципального имущества не заключались в 17 случаях.

Согласно сведениям, предоставленным Земельным комитетом:

1. На 10 земельных участков право собственности муниципального образования «Город Курск» (далее МО «Город Курск») не оформлены, что подтверждено сведениями, предоставленными Росреестром.

2. На 15 земельных участков МО «Город Курск» права собственности оформлены, что подтверждено сведениями, предоставленными Росреестром, из них: планируются к реализации с торгов в 2014 году 12 земельных участков.

3. В ЕГРП на 18 участках, числятся объекты недвижимого имущества, что препятствует принятию своевременных решений об их дальнейшем использовании в соответствии с градостроительными регламентами, делает невозможной процедуру проведения торгов.

4. В 2013 году 11 земельных участков находились в аренде у арендаторов муниципального недвижимого имущества, имеющего статус ветхого аварийного, из которых в 2014 году возвращены по акту приема – передачи 6 земельных участков.

5. По 3 земельным участкам, из переданным в аренду, материалы об их возврате находятся в Арбитражном суде Курской области:

- земельный участок, расположенный по адресу г. Курск, ул. Красной Армии 54(А1), договор аренды №138525ф земельного участка от 04.09.2012 года, срок аренды до 19.12.2014, арендатор Черкашина М.В;

- земельный участок, расположенный по адресу г. Курск, ул. Володарского,53, договор аренды земельного участка от 15.05.2013 года №141047ю, сроком с 18.04.2013 по 16.04.2014, арендатор ООО «БК Групп»;

- земельный участок, расположенный по адресу г. Курск, ул. Верхняя Луговая 26,28,30 договор аренды земельного участка от 29.03.2013 года №140840ф сроком с 26.03.2013 года по 16.01.2014 год, арендатор Коклин С.И.

Анализ судебных актов показал, что основанием для расторжения договоров аренды земельных участков послужили факты расторжения договоров аренды на муниципальное недвижимое имущество, находящегося на указанных земельных участках (основание для расторжения договоров недвижимого имущества: окончание срока действия договоров аренды недвижимого имущества; нецелевое использование недвижимого имущества), а также постановление Администрации города Курска от 26.09.2013 года №3309, отменяющее постановления, на основании которых арендаторам недвижимого имущества, отнесенного к категории аварийного и подлежащего сносу, предоставлялись в аренду соответствующие земельные участки.

В настоящее время Арбитражным судом Курской области вышеназванные судебные дела приостановлены по следующим причинам:

- не освобождено помещение недвижимого имущества (не передано по акту приема передачи);

- наличие судебных разбирательств, требующих приоритетного рассмотрения.

Так, 25.11.2013 года Земельный комитет обратился в Арбитражный суд Курской области (дело № А35-10139/2013) с исковыми требованиями об обязанности Черкашиной М.В. вернуть земельный участок, расположенный по адресу: г. Курск, ул. Красной Армии, 54, истцу в том состоянии, в котором он был получен, путем подписания акта приема-передачи.

Однако, судебное разбирательство приостановлено ввиду заявленного ответчиком ходатайства о приостановлении производства по делу по причине необходимости принятия решения по судебному разбирательству между Черкашиной М.В. и Комитетом по имуществу (по делу №А35-1234/2014). Предмет судебного разбирательства отказ Комитета по имуществу от исполнения договора №4530 аренды муниципального имущества в связи с ненадлежащим исполнением обязательств арендатором по вышеуказанному договору аренды (арендатором не приняты меры по предотвращению разрушения объекта).

Решением Арбитражного суда Курской области от 24.04.2014 года по №А35-1234/2014 исковые требования Комитета по имуществу удовлетворены, 24.07.2014 года Девятнадцатый апелляционный суд оставил данное решение суда без изменения (срок обжалования указанного постановления истек 24.09.2014 года).

Доказательств возврата спорного земельного участка при проведении контрольного мероприятия Земельным комитетом не представлено.

Кроме того, следует обратить внимание на тот факт, что Черкашиной М.В. незаконно (без разрешения на строительство), осуществлялись строительные работы, что подтверждено актом проверки Прокуратуры города Курска от 28.11.2013 года. Решением Арбитражного суда Курской области от 25.02.2014 года по делу №А35-11008/2013 Черкашина М.В. привлечена к административной ответственности, предусмотренной ч. 1 ст. 9.5 КоАП РФ (административное наказание в виде административного штрафа в размере 20 тыс. рублей).

Также, выездом на объект участников рабочей группы представителей Земельного комитета, установлено, что на спорном участке расположены объекты, не завершённые строительством.

Аналогичная ситуация сложилась в отношении земельного участка, расположенного по адресу г. Курск, ул. Володарского, 53, арендатором которого является ООО «БК Групп».

Земельный комитет обратился в Арбитражный суд с исковым заявлением к ООО «БК- групп» о расторжении договора аренды земельного участка №141047ю от 15.05.2013 года путем подписания соглашения о его расторжении и обязанности возвратить земельный участок, площадью 821 кв.м, кадастровый номер 46:29:102270:325, расположенный по адресу: г. Курск, ул. Володарского, 53, в том состоянии, в котором он был получен, путем подписания акта приема-передачи.

В судебное заседание от Администрации города Курска поступило ходатайство о приостановлении производства по настоящему делу до рассмотрения и вступления в законную силу судебного акта по делу №А35-698/2014 по иску Комитета по имуществу к обществу с ООО «БК-групп» об обязанности освободить занимаемое нежилое помещение муниципального нежилого фонда города Курска, площадью 163,0 кв.м, расположенное по адресу: г. Курск, ул. Володарского, 53. Учитывая взаимосвязанность дел (расторжение договора аренды нежилого помещения муниципального нежилого фонда города Курска, расположенного по адресу: г. Курск, ул. Володарского, 53, является основанием для расторжения договора аренды земельного участка) Арбитражный суд Курской области удовлетворил ходатайство Администрации города Курска.

На момент окончания контрольного мероприятия судебное разбирательство по факту прекращения договора аренды земельного участка №141047ю от 15.05.2013 года между Земельным комитетом и ООО «БК Групп» не возобновлено.

Решение Арбитражного суда Курской области от 19.05.2014 года по делу №А35-698/2014 об освобождении и передаче по акту приема-передачи собственнику нежилого помещения, расположенного по адресу г. Курск, ул. Володарского, 53 оставлено без изменения постановлением Девятнадцатого апелляционного суда 15.08.2014 года, срок обжалования данного постановления истек 15.10.2014 года.

Судебное разбирательство между Земельным комитетом и ИП Коклиным С.И. дело №А35-10158/2013 по факту расторжения договора аренды земельного участка №140840ф от 29.03.2013 года и обязанности вернуть земельный участок по акту приема-передачи также приостановлено определением Арбитражного суда Курской области до вступления в законную силу судебного акта по существу рассмотрения дела №А35-10168/2013.

Предметом рассмотрения дела №А35-10168/2013 указанного судебного дела, стали следующие требования ИП Коклина С.И.:

- признать незаконным постановление Администрации города Курска от 26.09.2013 №3309 в части признания утратившим силу постановления Администрации города Курска от 26.03.2013 года №944 «О предоставлении земельного участка по ул. В. Луговая, 26, 28, 30 ИП Коклину С.И. в аренду»;

- обязать Администрацию города Курска отменить постановление от 26.09.2013 года №3309 в части признания утратившим силу постановления Администрации города Курска от 26.03.2013 года №944 «О предоставлении земельного участка по ул. В. Луговая, 26, 28, 30 ИП Коклину С.И. в аренду»;

- обязать Администрацию города Курска исключить из статьи 2 Постановления Администрации г. Курска от 26.09.2013 года №3309 ссылку на договор №140840ф аренды земельного участка в городе Курске от 29.03.2013 года.

Кроме того, в рамках судебного разбирательства между Комитетом по имуществу и ИП Коклиным С.И. (дело №А35-622/2014) рассматривался вопрос о его выселении из занимаемого нежилого помещения муниципального нежилого фонда, расположенного по адресу: г. Курск, ул. Верхняя Луговая, 26. По данному вопросу 24.04.2014 года судом принято решение о выселении ИП Коклина С. И. из указанного нежилого помещения и обязанности его в освобожденном виде передать указанное помещение Комитету по имуществу по акту приема-передачи. Таковую позицию суда поддержала и апелляционная инстанция (постановление Девятнадцатого апелляционного суда от 07.08.2014 года)

При таких обстоятельствах суд пришел к выводу о необходимости приостановления производства по делу №А35-10158/2013 (расторжение договора аренды земельного участка №140840ф от 29.03.2013 года и обязанности вернуть земельный участок по акту приема-передачи).

На момент окончания контрольного мероприятия судебное разбирательство по факту прекращения указанного договора аренды земельного участка между Земельным комитетом и ИП Коклиным С.И. не возобновлено в связи с тем, что не завершено судебное разбирательство между Администрацией города Курска и ИП Коклиным С.И. (дело №А35-10168/2013).

Таким образом, указанные арендаторы, получив без проведения процедуры торгов не только недвижимое муниципальное имущество (имущество предоставлено с использованием муниципальных преференций), но и земельный участок, используют их с нарушением гражданского, градостроительного и земельного законодательства, не осуществляют своевременно арендные платежи (данные приведены в анализе задолженности).

Кроме того, используя все возможные ресурсы для затягивания решения вопроса по передаче земельного участка собственнику, препятствуют передаче в аренду (продаже) указанных земельных участков, что, как следствие, ведет к потерям бюджета города Курска.

В свою очередь, распоряжение уполномоченными органами местного самоуправления города Курска недвижимым имуществом с нарушением законодательства Российской Федерации привело к неэффективному использованию земельных ресурсов и создало условия для их использования недобросовестными арендаторами.

Еще одним доходным источником являются доходы, полученные в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, а также средства от продажи права на заключение договора аренды указанных земельных участков.

Порядок распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, определен ст.3 Федерального закона от 25.10.2001 года №137-ФЗ «О внесении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон №137-ФЗ). Законом Курской области от 06.10.2006 года №65-ЗКО «О регулировании некоторых вопросов в сфере земельных отношений в Курской области» (далее – ЗКО №65-ЗКО) определены полномочия в сфере земельных отношений в Курской области.

В соответствии с данными, предоставленными в ходе контрольного мероприятия Земельным комитетом, по состоянию на 01.07.2014 года действуют 2095 договоров аренды на 2096 земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена. Договоры заключены с юридическими и физическими лицами, площадь земельных участков, сдаваемых в аренду, составила 2 404 238,97 кв. метров, из них один договор заключен по итогам продажи права на заключения договора аренды, площадью 198 кв. метров.

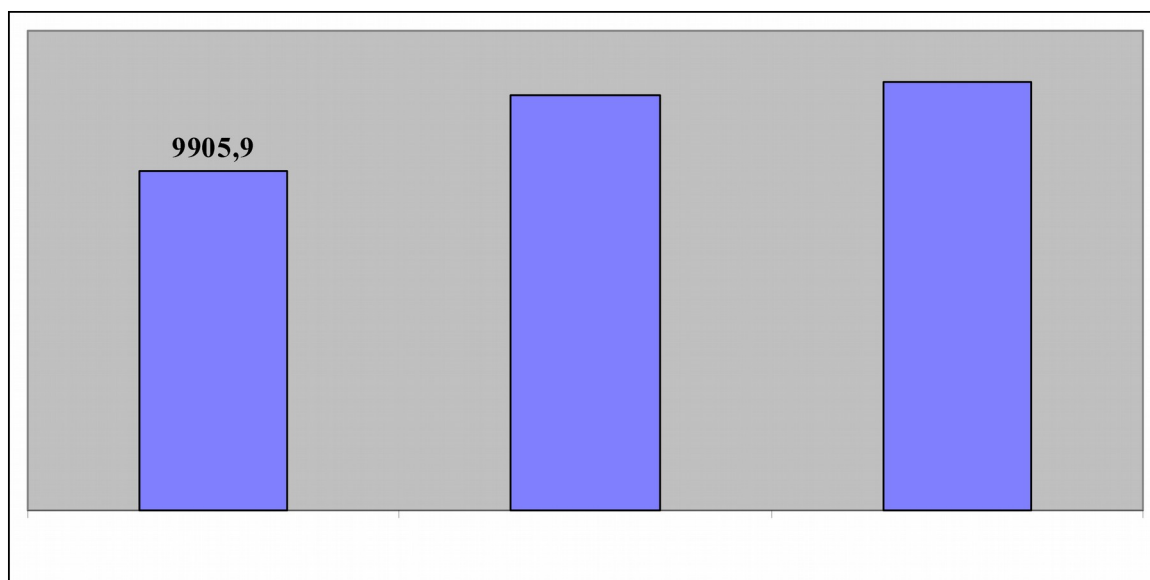
Кроме того, действовали 635 договоров на 635 земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, срок дей-

ствия которых закончился в 2013-2014 годах. Договора заключены с юридическими и физическими лицами, площадь земельных участков, сдаваемых в аренду, составила 1 102 014,58 кв. метров.

В соответствии с представленными Земельным комитетом данными задолженность по арендной плате за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, составила:

по состоянию на 01.01.2013 года – 9 905,9 тыс. рублей,
 по состоянию на 01.01.2014 года – 12 100,5 тыс. рублей,
 по состоянию на 01.07.2014 года – 12 497,3 тыс. рублей.

Динамика показателей задолженности по арендной плате за земли, государственная собственность на которые не разграничена (тыс. рублей)



В анализируемом периоде прослеживается тенденция роста задолженности по арендной плате за земли, государственная собственность на которые не разграничена.

На конец 2013 года задолженность по арендной плате за использование земель, государственная собственность на которые не разграничена, составила 12 100,5 тыс. рублей, при этом сумма начислений арендной платы по этой же категории земельных участков за 2013 год составила 30 650,8 тыс. рублей.

В динамике задолженности по арендным платежам за земли, государственная собственность на которые не разграничена, по состоянию на 01.01.2014 года прослеживается тенденция увеличения в сравнении с показателем по состоянию на 01.01.2013 года на 2 194,6 тыс. рублей или на 22,2% (от 9 905,9 тыс. рублей до 12 100,5 тыс. рублей).

По состоянию на 01.07.2014 года тенденция увеличения задолженности сохраняется - ее рост, в сравнении с показателем по состоянию на

01.01.2014 года, составил 396,8 тыс. рублей или 3,3% и достиг 12 497,3 тыс. рублей.

В соответствии с представленными Земельным комитетом данными в проверяемом периоде действовали 2920 договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, из которых порядка 75% приходится на договоры аренды с физическими лицами.

В структуре задолженности по состоянию на 01.01.2013 года на задолженность физических лиц приходится 44% общей задолженности или 4346,2 тыс. рублей, по состоянию на 01.01.2014 года – 53% или 6403,6 тыс. рублей, по состоянию на 01.07.2014 года процент задолженности сохранился на прежнем уровне 53% ее сумма составила 6655,8 тыс. рублей.

По состоянию на 01.01.2013 года задолженность более 50,0 тыс. рублей числится за 36 арендаторами. Наибольшую задолженность имеют:

- Безверхая Любовь Яковлевна -254,2 тыс. рублей,
- Зубченко Станислав Евгеньевич, Зубченко Жанна Владимировна - 168,4 тыс. рублей,
- Кешишян Мартин Оникович – 323,2 тыс. рублей,
- Пилипак Виктор Лаврентьевич - 322,4 тыс. рублей,
- Шепелев Иван Николаевич -189,6 тыс. рублей,
- Юшка Редас, Юшкене Елена Алексеевна - 249,0 тыс. рублей.
- ООО «Интеграл-Строй» -514,6 тыс. рублей,
- ООО «Курский безалкогольный комбинат» – 219,9 тыс. рублей,
- ООО «Мастер склад» – 401,9 тыс. рублей,
- ООО «Предприятие пассажирского автотранспорта» - 2642,2 тыс. рублей.

По состоянию на 01.01.2014 года и на 01.07.2014 года число арендаторов, имеющих задолженность свыше 50,0 тыс. рублей, сохраняется в пределах 36.

По состоянию на 01.01.2014 года категорию должников свыше 50,0 тыс. рублей дополнили 9 арендаторов:

Горбовский Станислав Викторович, Дегас Николай Николаевич - 53,2 тыс. рублей;

Карпенко Екатерина Ивановна - 107,0 тыс. рублей;

Филатов Леонид Викторович - 295,5 тыс. рублей;

ГСК-17а - 74,2 тыс. рублей;

ГСК-40 - 81,6 тыс. рублей;

МУП «Курская городская типография»- 269,6 тыс. рублей;

АО «Газпром газораспределение Курск» - 61,7 тыс. рублей;

ОАО «Курскхлеб» - 143,3 тыс. рублей;

ООО «Бизнес-Центр» - 60,3 тыс. рублей.

По состоянию на 01.07.2014 года в категорию должников, имеющих задолженность свыше 50,0 тыс. рублей, добавился 1 арендатор - Бор-

зенков Эдуард Анатольевич. Его задолженность составила 98,5 тыс. рублей.

Тенденция сохранения в числе должников на протяжении всего анализируемого периода с 01.01.2013 года по 01.07.2014 года прослеживается в отношении 26 арендаторов.

Перечень арендаторов, имеющих задолженность свыше 50,0 тыс. рублей в период с 01.01.2013 года по 01.07.2014 года.

№	Арендатор	Адрес земельного участка	Пл. кв.м.	Задолженность по состоянию на		
				01.01.13 год	01.01.14 год	01.07.14 год
1	Абхай Кумар Сингх	г. Курск, Центральный округ, ул. Карла Маркса, 6а	324	110,5	114,8	114,8
2	Безверхая Любовь Яковлевна	г. Курск, Центральный округ, ул. Пучковка, 17	5 683	254,2	481,9	481,9
3	Зубченко Станислав Евгеньевич, Зубченко Жанна Владимировна	г. Курск, Центральный округ, ул. 50 лет Октября, 169б	543	168,4	203,9	203,9
4	Кешишян Мартин Оникович	г. Курск, Железнодорожный округ, ул. 3-я Кожевенная, 42	374	323,2	373,9	223,9
5	Ковалев Олег Викторович	г. Курск, Железнодорожный округ, ул. 3-я Кожевенная, 42	554	70,8	92,3	92,3
6	Махов Виктор Дмитриевич	г. Курск, Железнодорожный округ, около рек. Тускарь	120	52,4	52,4	64,8
7	Пилипак Виктор Лаврентьевич	г. Курск, Железнодорожный округ, ул. 2-я Кожевенная, 4	195	322,4	282,7	280,7
8	Самсонов Александр Александрович	г. Курск, Центральный округ, ул. Ленина, 2	567	95,5	299,3	380,5
9	Хачатрян Самвел Смбатович	г. Курск, Сеймский округ, пер. 20-й Степной, 16	1 000	86,4	170,9	213,1
10	Шепелев Иван Николаевич	г. Курск, Сеймский округ, ул. Уютная, 17	991	189,6	347,1	409,7

тыс. рублей

11	Шульга Андрей Александрович	г. Курск, Сеймский округ, пр. Льговский Поворот, 1	5 390	130,1	204,7	204,7
12	Юшка Редас, Юшкене Елена Алексеевна	г. Курск, Сеймский округ, пр. Магистральный, 32А	6 086	249,0	508,9	358,9
13	ГСК "Ламоновский"	г. Курск, Сеймский округ, ул. 1-я Ламоновская (в районе дома №1)	1 531, 1 315	109,5	92,8	104,5
14	ГСК № 33а	г. Курск, Сеймский округ, около ул. Заводская	21 349	123,8	65,4	64,3
15	ГСК ГСК-15а	г. Курск, Сеймский округ, ул. Гагарина	9 763	176,2	235,1	264,5
16	ГСК-105	г. Курск, Центральный округ, ул. К. Воробьева, 31	8 245	139,8	113,8	98,4
17	ГСК-23	г. Курск, Железнодорожный округ, около ул. Республиканская	32 732	70,6	90,4	106,7
18	ГСК-26	г. Курск, Железнодорожный округ, около ул. Парижской Коммуны	5 522	69,7	90,9	101,5
19	ГСК-34	г. Курск, Центральный округ, около пр. Светлый	9 559	113,8	90,6	100,4
20	ЗАО «Курск-Ижмаш-Сервис»	г. Курск, Сеймский округ, ул. Объездная, 8	156	65,5	72,1	75,4
21	ООО «Социально-производственное предприятие "Феникс»	г. Курск, Железнодорожный округ, ул. Первомайская, 139	1 875	64,4	102,5	102,5
22	ООО «Интеграл-Строй»	г. Курск, Сеймский округ, ул. Энгельса	4 241	514,6	407,6	387,0
23	ООО «Курский безалкогольный комбинат»	г. Курск, Сеймский округ, ул. Энгельса, 134а	6 085	219,9	219,9	219,9
24	ООО «Мастерсклад» (ООО «Линия стекла») ООО «СИТАЛЛ»	г. Курск, Железнодорожный округ, ул. Соловьиная, 72	11 891	401,9	401,9	363,0
25	ООО «Мобил телеком»	г. Курск, Железнодорожный округ, ул. 9 Января, 1	2989	122,9	258,9	258,9

26	ООО «Предприятие пассажирского автотранспорта»	г. Курск, Сеймский округ, ул. Малиновая, 101	22 856	2 642,2	3 075,0	3 075,0
----	--	--	--------	---------	---------	---------

В целях взыскания задолженности по арендным платежам, образовавшейся по состоянию на 01.01.2013 года, а также задолженности, образовавшейся в течение 2013 года и анализируемом периоде 2014 года, Земельным комитетом в Арбитражный суд Курской области направлено исковых требований на общую сумму 1 833,3 тыс. рублей, что составляет 14,7% общей суммы задолженности по арендной плате по состоянию на 01.07.2014 года (общая сумма задолженности 12 497,3 тыс. рублей).

По вступившим в 2013-2014 годах в силу решениям суда общая сумма, подлежащая взысканию, составила 1829,8 тыс. рублей, что составляет практически 100% от суммы, заявленной к взысканию.

Фактически сумма, взысканная по исполнительным листам, составила 230,9 тыс. рублей, что составляет 12,6% суммы, заявленной к взысканию по исполнительному производству.

Проверкой полноты и достоверности информации, содержащейся в бюджетной отчетности Земельного комитета, установлено следующее:

- доходы по арендной плате от сдачи в аренду земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, а также средства от продажи права на заключение договора аренды указанных земельных участков, представленные в бюджетной отчетности по состоянию на 01.01.2014 года занижены на 1 484,8 тыс. рублей (по данным бюджетной отчетности (форма 0503327) размер указанных доходов составил 33 458,8 тыс. рублей, фактически размер указанных доходов составил 34 943,6 тыс. рублей).

- бюджетный учет доходов, получаемых в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, а также средства от продажи права на заключение договора аренды указанных земельных участков ведется с нарушением требований Инструкции №157н:

в нарушение п.п. 145, 146 не отражены операции с земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;

в нарушение п. 197 в бюджетной отчетности отсутствуют сведения о дебиторской задолженности по счету 0 205 21 000 Инструкции №157н по состоянию на 01.01.2013 года и на 01.01.2014 года.

в нарушение п.п. 200, 201 не осуществляется аналитический учет расчетов по поступлениям доходов по плательщикам и не отражается в регистрах бухгалтерского учета, в частности, не формируется журнал операций расчетов с дебиторами по доходам.

ЗКО № 65-ЗКО определены полномочия органов местного самоуправления города Курска в части продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных в границах города Курска (ст.5).

Продажа земельных участков осуществлялась по заявлениям граждан на основании постановлений Администрации города Курска о предоставлении земельных участков в собственность за плату в соответствии с регламентом по предоставлению муниципальной услуги «Предоставление в собственность земельных участков путем заключения договора купли-продажи», утвержденным постановлением Администрации города Курска от 31.08.2011 года №2458 «Об утверждении административного регламента по предоставлению муниципальной услуги «Предоставление в собственность земельных участков путем заключения договора купли-продажи».

За период с 01.01.2013 года по 31.12.2013 года заключено 600 договоров купли-продажи земельных участков общей площадью 565 504 кв. м. за период с 01.07.2014 года по 01.07.2014 года – 115 договоров купли-продажи земельных участков общей площадью 82 362 кв. метров:

- без торгов заключено 582 договора купли-продажи земельных участков, общей площадью 547 300 кв. метров, из них:

430 земельных участков для размещения садово-огородных участков, дач и дачных участков, в соответствии с постановлением Администрации города Курска от 07.11.2013 года №3906. Договора заключались в соответствии с Положением о предоставлении земельных участков для целей, не связанных со строительством. Выкупная цена земельного участка определена в соответствии с положением Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и составила от 6 100,0 рублей до 11 900,0 рублей;

152 земельных участка проданы собственникам зданий, строений, сооружений, которые расположенные на данных участках. Выкупная цена определена в соответствии с постановлением Администрации Курской области от 02.07.2012 года №572-па «О порядке определения цены земельных участков, находящихся в государственной собственности Курской области и государственная собственность на которые не разграничена, при продаже собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений и их оплаты» (далее – Постановление №572-па) и составила от 138 500,0 рублей до 550 000,0 рублей;

- по результатам аукционов (в соответствии со ст. 38.1 ЗК РФ и Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 года №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) заключены 18 договоров купли-продажи земельных участков для жилищного строительства общей площадью 18 204 кв. метров.

Поступление денежных средств в бюджет города Курска в 2013 году от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов, составили 14 565,2 тыс. рублей.

По состоянию на 01.07.2014 года заключено 106 договоров купли-продажи земельных участков общей площадью 72 142 кв. метров, из них:

- 54 земельных участка для размещения садово-огородных участков, дач и дачных участков в соответствии с постановлениями Администрации города Курска от 07.11.2013 года №3906 и от 21.03.2014 года №935. Выкупная цена определена в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка (от 6 100,0 рублей до 9 600,0 рублей);

- 52 земельных участка проданы собственникам зданий, строений, сооружений, которые расположенные на данных участках. Выкупная цена определена Постановлением №572-па и составила от 849,0 рублей до 143 638,49 рублей.

8.2. (Цель 2).

Земельный налог является одной из форм платы за использование земли и одним из доходных источников бюджета города Курска, зачисляемый в местный бюджет по нормативу 100 процентов.

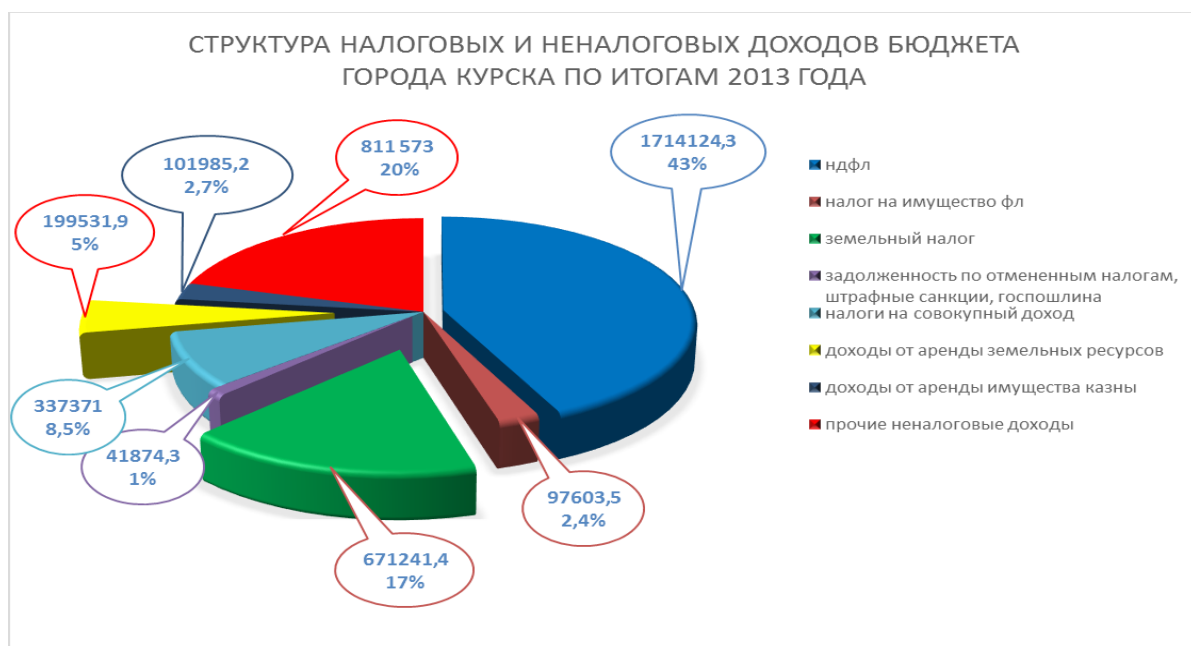
Порядок исчисления и уплаты земельного налога на территории Российской Федерации определен в главе 31 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) и решением Курского городского Собрания от 25.11.2005 года №172-ЗРС «Об установлении на территории муниципального образования «Город Курск» земельного налога» (далее – Решение КГС №172-ЗРС).

Удельный вес поступлений земельного налога в общем объеме налоговых доходов бюджета города Курска в проверяемом периоде составил:

- по состоянию на 01.01.2012 года – 28,0 % (687 389,0 тыс.рублей);

- по состоянию на 01.01.2013 года – 30,5 % (882 660,0 тыс. рублей);

- по состоянию на 01.01.2014 года – 23,5 % (671 241,4 тыс. рублей).



Структура собственных доходов города Курска (на примере бюджета 2013 года):

- общая сумма налоговых и неналоговых доходов города Курска за 2013 год составила 3 975 294,2 тыс. рублей (налоговые и неналоговые доходы занимают 72% и 28% соответственно);

- доля земельного налога составляет 17% или 671 241,4 тыс. рублей;

- доля доходов от сдачи земельных участков в аренду по итогам 2013 года составила порядка 5% или 199 532 тыс. рублей от общей суммы налоговых и неналоговых доходов, т.е. налоговые поступления по земельному налогу в бюджет города в 3,4 превышают доходы от использования земельных участков на правах аренды, и как следствие, эффективная работа по его собираемости обеспечит дополнительные поступления в бюджет города Курска.

- по итогам 2013 года задолженность по земельному налогу увеличилась на 33% и составила 156 580 тыс. рублей (т.е. в бюджет города Курска не поступили налоговые доходы в указанном размере).

Анализ структуры начислений по земельному налогу (по данным, предоставленным Федеральной налоговой службой по Курской области – отчет по форме 5-МН, утвержден приказом ФНС России от 17.12.2013 года №ММВ-7-1/607@), показал:

- сумма налога, не поступившая в бюджет города Курска в связи с предоставлением налогоплательщикам льгот по земельному налогу в 2011-2013 годах, составила 34% (от суммы земельного налога подлежащей уплате) или 776 234 тыс. рублей.

По состоянию на 01.01.2014 года

- налогоплательщикам организациям:

79% льгот предоставлены в соответствии с федеральным законодательством (ст. 395 НК РФ);

21% льгот предоставлены в соответствии с нормативным правовым актом органа местного самоуправления (п.2 ст. 387 НК РФ);

- налогоплательщикам физическим лицам 100 % налоговых льгот предоставлены в соответствии с нормативным правовым актом органа местного самоуправления – Решением КГС №172-ЗРС (на основании п.2 ст. 387 НК РФ).

Анализ структуры сумм земельного налога, не поступившего в бюджет города Курска в связи с предоставлением льгот, в соответствии с Решением КГС №172-ЗРС показал следующее.

1. Юридические лица.

В 2011-2013 годах льготы, установленные юридическим лицам в соответствии с Решением КГС №172-ЗРС предоставлены в виде:

льготы по земельному налогу, предоставляемой в виде не облагаемой налогом суммы;

льготы по земельному налогу, уменьшающей исчисленную сумму налога и (или) в виде снижения налоговой ставки;

льготы по земельному налогу в виде освобождения от налогообложения.

Вид льготы	2011 год	2012 год	2013 год	Удельный вес льгот %		
				2011 год	2012 год	2013 год
Общий размер льготы, предоставленной решением КГС, в том числе:	342 429	26 885	15 884	X	X	X
- льготы по земельному налогу, предоставляемой в виде не облагаемой налогом суммы;	5 580	-	-	1,7	-	-
- льготы по земельному налогу, уменьшающей исчисленную сумму налога и (или) в виде снижения налоговой ставки	4 464	5 494	10 939	1,3	20,4	68,9
- льготы по земельному налогу в виде освобождения от налогообложения	332 385	21 391	4 945	97	79,6	31,1

Анализ структуры видов предоставленных льгот показал, что льготы:

- по земельному налогу в виде освобождения от налогообложения снижены от 97% по итогам 2011 году до 31,1% по итогам 2013 года;

- по земельному налогу, уменьшающие исчисленную сумму налога и (или) в виде снижения налоговой ставки увеличены от 1,3% по итогам 2011 года до 68,9% по итогам 2013 года.

2. Физические лица.

В 2011-2013 годах льготы, установленные в соответствии с Решением КГС №172-3-РС, предоставлены в виде:

- льготы по земельному налогу, уменьшающей исчисленную сумму налога и (или) в виде снижения налоговой ставки;

- льготы по земельному налогу в виде освобождения от налогообложения.

Вид льготы	2011 год	2012 год	2013 год	Удельный вес льгот %		
				2011 год	2012 год	2013 год
Общий размер льготы, предоставленной решением КГС, в том числе:	20 803	16 476	23 145	X	X	X
- льготы по земельному налогу, уменьшающей исчисленную сумму налога и (или) в виде снижения налоговой ставки	5 452	10 984	12 269	26,2	66,7	53
- льготы по земельному налогу в виде освобождения от налогообложения	15 351	5 492	10 876	73,8	33,3	47

Анализ структуры видов предоставленных льгот (в динамике анализируемых налоговых периодов) показал, что удельный вес в общем объеме льгот, предоставленных физическим лицам:

по земельному налогу в виде освобождения от налогообложения в 2012 году снизился более чем в 2 раза: от 73,8% по итогам 2011 года до 33,3% по итогам 2012 года, в тоже время по итогам 2013 года значение данного показателя увеличилось на 13,3 %;

- по земельному налогу, уменьшающих исчисленную сумму налога и (или) в виде снижения налоговой ставки, увеличен более чем в 2 раза от 26,2% по итогам 2011 года до 66,7% по итогам 2012 года, в дальнейшем по итогам 2013 года данный показатель уменьшен на 13,7%.

В 2013 году темпы роста льготной категории физических лиц составили 10%, а темпы роста льготной категории юридических лиц - 17%.

Ставки земельного налога в проверяемом периоде пересматривались один раз – решением Курского городского Собрания от 20.08.2013 года № 37-5-РС «О внесении изменений и дополнений в решении Курского городского собрания от 25.11.2005 года №172-3-РС «Об установлении на территории муниципального образования «Город Курск» земельного налога» (далее - Решение КГС №37-5-РС):

- ставка земельного налога в размере 0,3 процента установлена не только в отношении земель сельскохозяйственного назначения, но и в от-

ношении земель, ограниченных в обороте, в соответствии с законодательством Российской Федерации, предоставленных для нужд обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд.

- с 0,1 процента до 0,2 процента увеличена ставка налога в отношении земельных участков, занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду, и земельных участков, занятых индивидуальным жилищным фондом) или предоставленных для строительства;

- установлена ставка земельного налога в размере 0,2 процента в отношении земель, приобретенных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства, предоставленных под гаражно-строительные кооперативы, индивидуальные гаражи, гаражные боксы.

Перечень льготных категорий значительно расширен на местном уровне, в соответствии с Решением КГС №172-3-РС.

Анализ такого источника дохода муниципального образования «Город Курск» как земельный налог позволяет сделать вывод о наличии потенциала для роста поступлений указанного налога в бюджет города Курска.

В целях эффективной работы по собираемости земельного налога, что в свою очередь обеспечит дополнительные поступления в бюджет города Курска, необходимо:

- ввести в экономический оборот неучтенные земельные объекты путем проведения инвентаризации (самовольно занятые земельные участки, расхождение по площадям земельных участков, отсутствие данных по новым владельцам земельных объектов).

- наладить продуктивное взаимодействие между органами местного самоуправления, регистрирующими, инвентаризирующими и фискальными органами в части повышения качества информации об объектах налогообложения и совершенствование информационного обмена;

- на постоянной основе проводить работу по актуализации данных о земельных объектах по средствам уточнения сведений по ним, а также сравнения имеющейся информации с базой данных регистрирующих, инвентаризирующих и налоговых органов, с целью повышения эффективности сбора земельного налога.

Актуальной в проверяемом периоде являлась проблема налогообложения земельных участков, занимаемых многоквартирными домами (далее - МКД).

Формирование земельных участков, занимаемых МКД, осуществляется органами местного самоуправления на основании п. 4 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 года №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и в соответствии с

требованиями земельного законодательства.

Выполнение мероприятий по формированию земельных участков под многоквартирными домами является одним из этапов реализации мероприятий, направленных на пополнение доходной части бюджета за счет поступления земельного налога.

Земельный участок под МКД переходит в собственность собственникам помещений и подлежит налогообложению только после проведения в установленном порядке его кадастрового учета.

По данным предоставленным Земельным комитетом и Комитетом жилищно – коммунального хозяйства города Курска (далее – Комитет ЖКХ) по состоянию на 01.01.2014 года на территории города Курска расположено 3 634 МКД.

Всего на территории города Курска сформированы и поставлены на государственный кадастровый учет 881 земельный участок, на которых расположены 962 МКД, что составляет 26,5% от общего количества МКД в городе Курске.

За весь период деятельности Земельным комитетом сформированы и поставлены на кадастровый учет 356 земельных участков под МКД, что составляет 40,4% от всего количества сформированных и поставленных на государственный кадастровый учет земельных участков, на которых расположены МКД.

Действующим законодательством не был установлен исполнительный орган, полномочный осуществлять процедуры определения доли земельного участка в общей долевой собственности МКД, и, как следствие, в налоговом органе отсутствует возможность исчисления суммы земельного налога для каждого собственника МКД (отсутствуют сведения о доле в праве, необходимые для исчисления земельного налога), что в свою очередь привело к недопоступлению в бюджет города Курска доходов от земельного налога.

В настоящее время, Федеральным законом от 04.10.2014 года № 284-ФЗ «О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу Закона Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц» внесены изменения в НК РФ, вступающие в силу с 1 января 2015 года, согласно которым, собственники помещений в многоквартирном доме не будут уплачивать земельный налог за находящийся в общей долевой собственности земельный участок под этим домом.

Если земельный участок под многоквартирным домом сформирован и поставлен на кадастровый учет, то собственники помещений этого дома согласно действующим до 1 января 2015 нормам НК РФ признаются в отношении такого земельного участка налогоплательщиками земельного налога.

Необходимо отметить, что в настоящее время не обеспечено эффективное взаимодействие органов местного самоуправления, органов осу-

шествующих кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество с налоговыми органами по обмену исчерпывающей информацией об объектах налогообложения и их правообладателях.

Так, например, в настоящее время количество земельных участков, состоящих на кадастровом учете составляет 61 181 (данные Кадастровой палаты) по данным налоговых органов объектов, используемых для начисления земельного налога 38 769 (данные налогового органа), что свидетельствует о наличии потенциала для пополнения доходной части бюджета.

8.3. (Цель 3).

В соответствии с методическими указаниями по осуществлению мер противодействия коррупции в рамках проведения контрольных и экспертно-аналитических мероприятий Контрольно-счетной палатой города Курска, утвержденными постановлением Контрольно-счетной палаты города Курска от 29.04.2013 года №23, коррупционным риском является наличие обстоятельств, провоцирующих должностных лиц муниципальных органов, учреждений, организаций на незаконное использование должностного положения в целях получения выгоды для себя или третьих лиц, либо незаконное предоставление такой выгоды указанному лицу, другим физическим лицам.

В ходе контрольного мероприятия установлено, что Земельным комитетом не осуществляется работа по списанию задолженности, признанной безнадежной к взысканию, что обусловлено отсутствием в муниципальном образовании «Город Курск» соответствующего утвержденного порядка признания безнадежной к взысканию и списания задолженности по арендной плате и начисленной пени, а также отсутствием единого порядка работы с образовавшейся (просроченной) задолженностью, единообразия действий при осуществлении процедуры взыскания задолженности по арендным платежам, что создает условия для возникновения несколько возможных вариантов решения (по выбору должностного лица без точного определения условий для принятия того или иного решения).

При проведении контрольного мероприятия установлены коррупционные риски:

- наличие большой нагрузки на сотрудников Земельного комитета, в обязанности которых входит исполнение полномочий Земельного комитета по начислению арендной платы (в среднем ежегодно администрируется свыше 4 000 договоров аренды земельных участков и порядка 600 договоров выкупа земельных участков, при этом количество сотрудников, выполняющих данную функцию, составляет 2 человека), что влияет на качество исполнения ими своих должностных обязанностей;

- низкая эффективность внутреннего контроля, что подтверждается выявленными в ходе проведения контрольного мероприятия нарушениями (недостоверность данных бюджетной отчетности, наличие фактов использования земельных участков по истечении договорных отношений);

- установленные в ходе контрольного мероприятия факты пропуска сроков исковой давности при взыскании задолженности по арендной плате в судебном порядке (ОАО «ПАТП города Курска»), в результате чего в бюджет города не поступили арендные платежи порядка 15 000, тыс. рублей;

- установленный в ходе контрольного мероприятия факт заключения договора аренды земельного участка без правовых оснований (договор аренды земельного участка, заключенный с ООО «Курская строительная компания»).

- наличие противоречий между отдельными положениями внутри нормативного правового акта, что позволило должностному лицу произвольно, по собственному усмотрению, выбирать норму, подлежащую применению.

Примером указанного противоречия является факт предоставления земельного участка Кудрявцевым из земель населенных пунктов с целью его использования «под размещение объектов для обслуживания транспорта (автомобильные мойки)» на условиях ст. 34 ЗК РФ, в порядке, установленном Положением о предоставлении земельных участков для целей, не связанных со строительством.

В нарушение условий предоставления земельного участка по адресу г. Курск, ул. 50 Лет Октября, 102а с февраля 2012 года годовой размер арендной платы по данному земельному участку составляет 50%, т.е. применен понижающий арендную плату процент как для земельных участков, предоставленных на период проектирования и строительства.

Вместе с тем, проверкой установлено, что земельный участок не мог предоставляться для целей, не связанных со строительством, поскольку на нем располагался объект незавершенного строительства. Заключение такого договора является мнимой сделкой (ст. 170 ГК РФ).

9. Пояснения и замечания руководителя объекта контрольного мероприятия на результаты контрольного мероприятия:

Земельным комитетом представлены пояснения и замечания по следующим вопросам:

- анализа по учету и взысканию задолженности по арендной плате за земельные участки;

- проверки заключения договоров аренды на земельные участки;

Контрольно- счетной палатой города Курска при подготовке отчета по результатам проведения контрольного мероприятия учтены замечания и пояснения в части заключения договора аренды земельного участка № 129198ю от 16.11.2010 года с ООО «Курская строительная компания» ИНН в связи с наличием вступившего в законную силу решения Арбитражного Суда Курской области от 06.12.2013 дело №А35-3590/2013.

В остальной части пояснения и замечания не изменяют сути информации отраженной в акте проверки, носят информационный

(пояснительный) характер и не влияют на результаты контрольного мероприятия, отраженные в акте.

10. Выводы:

1. Земельный комитет является юридическим лицом в форме муниципального учреждения, действует на основании Положения о Земельном комитете, утвержденного решением Курского городского Собрания от 29.05.2008 года №44-4-РС, осуществляющим полномочия по управлению и распоряжению земельными ресурсами и лесными участками на территории города Курска, функции контроля за использованием земель.

2. Общая площадь земель муниципального образования «Город Курск» составила 18 875 гектара (188 750 тыс. кв. метров). Все земли относятся к категории земель «земли населенных пунктов».

На государственном кадастровом учете в городе Курске, согласно данным Кадастровой палаты, находятся 61 181 земельных участков общей площадью 17 574 гектар или 93% от общей площади земель города Курска.

3. Доля земель, находящихся в муниципальной собственности города Курска в общем объеме земель города Курска, составила:

на 01.01.2012 года – 2 728,1 гектаров или 14%;

на 01.01.2013 года – 3 007,3 гектаров или 16%;

на 01.01.2014 года – 3 212,7 гектаров или 17%;

на 01.07.2014 года - 3 401,3 гектар или 18%.

Таким образом, в муниципальном образовании «Город Курск» отмечаются медленные темпы роста процесса разграничения собственности на землю.

4. Площадь не используемых земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, составила по состоянию на:

- 01.01.2013 года – 158 земельных участков площадью 1 184 гектаров или 11 843 167 кв. метров (34,8%);

- 01.01.2014 года – 262 земельных участков площадью 1 277,9 гектаров или 12 779 027 кв. метров (37,6%);

- 01.07.2014 года – 277 земельных участков площадью 1 321 гектаров или 13 211 398 кв. метров (38,8%).

5. По состоянию на 01.07.2014 года действует 141 договор аренды на 503 земельных участка, являющихся собственностью муниципального образования «Город Курск», договора заключены с 127 арендаторами, площадь земельных участков, сдаваемых в аренду, составила 1 413 976,0 кв. метров, из них:

- с муниципальными унитарными предприятиями - 80 договоров на 80 земельных участков, площадью 662 206,0 кв. метров;

- с открытыми акционерными обществами – 17 договоров на 378 земельных участков, площадью 273 421, кв. метров, в том числе ОАО

«Курские электрические сети» 10 договоров на 370 земельных участков, площадью 81 044,0 кв. метров;

- с обществами с ограниченной ответственностью – 19 договоров на 20 земельных участков, площадью 444 521,0 кв. метров;

- с физическими лицами и ГСК – 25 договоров на 25 земельных участках, площадью 33 828,0 кв. метров.

6. Анализ состояния учета задолженности по арендным платежам при передаче в аренду земельных участков, являющихся собственностью муниципального образования «Город Курск» показал следующее:

- бюджетный учет доходов, получаемых в виде арендной платы за земельные участки, а также средства от продажи права на заключение договора аренды за земли, находящиеся в собственности городских округов ведется с нарушением требований Инструкции №157н:

в бюджетном учете не отражены операции с земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, что является нарушением п.п. 145, 146;

в нарушение п. 197 в бюджетной отчетности (форма по ОКУД 0503369) по состоянию на 01.01.2013 года и на 01.01.2014 года не отражена дебиторская задолженность по арендной плате;

в нарушение п.п. 200, 201 не осуществляется аналитический учет расчетов по поступлениям доходов по плательщикам и не отражается в регистрах бюджетного учета (не формируется журнал операций расчетов с дебиторами по доходам);

в нарушение п. 227 поступления в бюджет доходов учитываются не на основании первичных документов, согласно которым отражаются операции на лицевом счете администратора доходов, а на основании ежемесячных сведений по доходам, полученным в Управлении Федерального казначейства по Курской области.

- в нарушение ст. ФЗ №402-ФЗ и п. 1.3 Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, которые утверждены Приказом Минфина России от 13.06.1995 года №49 «Об утверждении методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств» перед составлением годовой отчетности не проводится инвентаризация расчетов по арендной плате для выявления реальной задолженности арендаторов перед Земельным комитетом.

- занижение размера дебиторской задолженности, отраженной в бюджетной отчетности, за аренду земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Город Курск» по состоянию на:

01.01.2013 года составило 19 009,2 тыс. рублей;

01.01.2014 года составило 41 583,2 тыс. рублей.

- динамика показателей задолженности по арендной плате за земли, являющиеся собственностью муниципального образования «Город

Курск» имеет скачкообразный характер (от резкого увеличения к резкому снижению):

- по состоянию на 01.01.2013 года 19 009,2 тыс. рублей
- по состоянию на 01.01.2014 года 41 583,2 тыс. рублей;
- по состоянию на 01.07.2014 года 28 942,2 тыс. рублей.

Основной причиной резкого роста, а затем резкого снижения общей суммы задолженности по арендным платежам за использование земель муниципальной собственности в анализируемом периоде (с 01.01.2013 года по 01.07.2014 года) стал факт начисления арендной платы ОАО «ПАТП г. Курска» за период с 24.03.2007 года по 09.09.2013 года в размере 20 070,6 тыс. рублей за земельный участок, расположенный по адресу г. Курск, ул. 50 лет Октября, 171, а в последствии уменьшение начисленной суммы (20 070,6 тыс. рублей) на основании судебного решения от 04.03.2014 года по делу А35-8392/2013 до 4 158,7 тыс. рублей.

- в структуре задолженности наибольший удельный вес приходится на задолженность муниципальных унитарных предприятий и акционерных обществ с долей участия муниципального образования «Город Курск»:

по состоянию на 01.01.2013 года задолженность указанной категории арендаторов составила 9 948,8 тыс. рублей или 52,3% от общего размера задолженности по арендной плате;

по состоянию на 01.01.2014 года – 38 594,0 тыс. рублей или 92,8% от общей задолженности;

по состоянию на 01.07.2014 года – 24 906,0 тыс. рублей или 86,1% от общей задолженности.

- направлено исковых требований на общую сумму 36 703,9 тыс. рублей, что составляет 88,3% общей суммы задолженности по арендной плате по состоянию на 01.01.2014 года (общая сумма задолженности 41 583,2 тыс. рублей);

- по вступившим в силу решениям суда общая сумма, подлежащая взысканию, составила 19 928,7 тыс. рублей, что составляет 47,9% суммы, заявленной к взысканию;

- сумма фактически поступивших на основании судебных решений платежей за период с 01.01.2013 года по 01.07.2014 года составили 609,7 тыс. рублей, что составляет 3,1% от общей суммы, подлежащей к взысканию по вступившим в силу судебным решениям.

7. Выявлены случаи использования земельных участков после истечения срока действия договоров без начисления арендной платы за фактическое использование земельных участков. Общая сумма арендной платы, не поступившей в бюджет города Курска по таким договорам, составила 867,7 тыс. рублей.

8. В нарушение условий предоставления земельного участка по адресу г. Курск, ул. 50 Лет Октября, 102а, (земельный участок

предоставлен в порядке, определенном ст. 34 ЗК РФ и Положением о предоставлении земельных участков для целей, не связанных со строительством для целей, не связанных со строительством) применен понижающий арендную плату процент (50%) как для земельных участков, предоставленных на период проектирования и строительства. В результате применения понижающего арендную плату процента за период действия договоров в 2012-2014 годах по состоянию на 17.10.2014 года не исчислена арендная плата порядка 580, 0 тыс. рублей.

Кроме того, данный земельный участок не мог предоставляться для целей, не связанных со строительством, поскольку на нем в момент заключения договора аренды располагался объект незавершенного строительства. Заключение такого договора является мнимой сделкой (ст. 170 ГК РФ).

9. В нарушение ч.8 ст.1, ч.2 ст.7 ЗК РФ фактическое использование земельного участка, расположенного по адресу г. Курск, ул. Марата, 21, («для строительства административного здания») в период с февраля 2011 года по февраль 2013 года осуществлялось в разрез с разрешенным видом использования «для эксплуатации нежилого здания».

10. Установлены факты неэффективного использования земельных участков, предоставленных на правах аренды коммерческим организациям в рамках реализации инвестиционных контрактов, а именно:

- неисполнение ООО «Курская строительная компания» условий контракта №547 по реконструкции банно-прачечного комплекса, расположенного по адресу г. Курск, ул. Коммунистическая, 4а (неисполнение ни одного из трех этапов реконструкции: срок завершения 3 этапа - 03.06.2009 года) должно было повлечь за собой расторжение договора аренды земельного участка от 16.11.2010 года № 129198ю еще в 2009 году и тем самым предотвратить негативные последствия, приведшие к неэффективному использованию земельного участка (реконструкция не осуществлялась, задолженность по состоянию на 01.07.2014 года - 668,7 тыс. рублей), а также к утрате муниципальным образованием «Город Курск» муниципальной собственности – недвижимого имущества по адресу г. Курск, ул. Коммунистическая, 4а.

- не исполнение ООО «ЭкоИнвестПроект» (инвестором) инвестиционного соглашения по строительству мусоросортировочного и перерабатывающего завода, повлекло за собой не эффективное использование земельного участка: инвестор не приступил к строительству (согласно п.3.3.5 соглашения инвестор проекта должен был до 01.10.2012 года приступить к строительству, а к 01.03.2014 года завершить строительство мусоросортировочного и перерабатывающего завода); общая сумма задолженности по договорам, заключенным с ООО «ЭкоИнвестПроект» по состоянию на 01.07.2014 года составляет 1 589,2 тыс. рублей, на момент окончания контрольного мероприятия земельные

участки не возвращены собственнику (акты приема – передачи земельных участков не представлены для проверки).

10. По результатам анализа договоров аренды земельных участков, заключенных с акционерными обществами, доля участия в которых муниципального образования «город Курск» составляет 100%, выявлены факты нарушения ст.1 ЗК РФ (принцип платности использования земли) ст.160.1 БК РФ, приведшие к не поступлению в бюджет неналоговых доходов в виде арендной платы:

- размер арендной платы, не исчисленной и не поступившей в бюджет города Курска, при условии фактического использования ОАО «Благоустройство» земельных участков, по состоянию на 17.10.2014 года составил порядка 1 190 ,4 тыс. рублей (по истечении, в марте 2013 года, срока действия 4-х договоров земельных участков, начисление Земельным комитетом арендной платы ОАО «Благоустройство» не осуществляется; документы, подтверждающие возврат арендатором земельных участков в ходе проведения контрольного мероприятия не представлено).

Кроме того, договора аренды на земельные участки между Земельным комитетом и ОАО «Благоустройство» заключены при условии наличия арендных отношений с ОАО «Дорсервис», что является нарушением норм ст. ст. 22,30,34,46 ЗК РФ (в момент заключения договоров аренды с ОАО «Благоустройство» земельные участки не были свободны от прав третьих лиц).

ОАО «Дорсервис» в проверяемом периоде (2013 год, 1 полугодие 2014 года) плата за использование земельных участков не осуществлялась.

Общая сумма задолженности по состоянию на 01.07.2014 по договорам аренды земельных участков, заключенных:

с ОАО «Благоустройство» составила 1 131,5 тыс. рублей;

с ОАО «Дорсервис» составила 4 837,4 тыс. рублей.

- в результате несвоевременного принятия мер по исчислению и взысканию арендной платы по договору аренды земельного участка № 83051ю от 11.05.2006 года, расположенного по адресу: г. Курск, ул. 50 лет Октября, 171, заключенного между Администрацией города Курска и ОАО «ПАТТ города Курска», в бюджет города Курска не поступило неналоговых доходов в размере 15 911 924,62 рублей (арендная плата не начислялась 24.03.2007 года по 10.09.2013 года; общий срок исковой давности в соответствии со ст. 196, ст. 200 ГК РФ составляет три года).

11. При проведении контрольного мероприятия установлено, что при изменении в 2011 году кадастровой стоимости земли Земельным комитетом не обеспечено принятие мер по приведению размера арендной платы в соответствие с новым размером кадастровой стоимости земли.

Учитывая, что доходы от арендной платы за использование земли составляют значительную часть неналоговых доходов местных

бюджетов, а одним из последствий пересмотра кадастровой стоимости на сегодняшний день является снижение поступлений арендной платы по действующим договорам аренды земельных участков, органу местного самоуправления для обеспечения требований действующего законодательства, а также в целях компенсации выпадающих в связи с этим доходов, целесообразно внести изменения в формулу расчета арендной платы, например увеличив ряд коэффициентов, установленных Решением КГС №188-3-РС (пересмотр кадастровой стоимости земельных участков в очередной раз планируется уже в 2016 году).

12. Установлены факты отсутствия договоров аренды на земельный участок при передаче в аренду муниципального недвижимого имущества (условия договора аренды муниципального имущества предусматривают обязанность арендатора недвижимого имущества заключить договор аренды на земельный участок), в результате чего нарушены нормы ст. 1 ЗК РФ - принцип платности использования земельных ресурсов, что привело к недопоступлению в бюджет города Курска неналоговых доходов.

Например, факт использования земельного участка арендатором недвижимого имущества (ООО «Инвест ХХ1»), при отсутствии договорных отношений за использование земельного участка, установлен по адресу г. Курск, ул. Суворовская, 134. При этом по договору аренды недвижимого имущества ООО «Инвест ХХ1» передано в аренду одноэтажное здание мастерской, а фактически по указанному адресу располагается двухэтажное здание. Согласно информации, предоставленной комитетом архитектуры и градостроительства города Курска, разрешение на строительство (реконструкцию) на указанном земельном участке ООО «Инвест ХХ1» не выдавалось. Таким образом, по указанному адресу ООО «Инвест ХХ1» осуществлено строительство двухэтажного здания без получения необходимых разрешений, что в силу ст.222 ГК РФ является самовольной постройкой.

13. Проверка использования земельных участков под объектами недвижимости, отнесенных к объектам, признанным не пригодными для дальнейшего использования (ветхое и аварийное жилье) показала следующее:

- земельные участки использовались без соблюдения принципа платности, установленного ст.1 ЗК РФ, что как следствие приводит к недопоступлению неналоговых доходов в бюджет города Курска (из 28 проанализированных земельных участков договора аренды на земельные участки с арендаторами недвижимого муниципального имущества не заключались в 17 случаях);

- арендаторы, получив без проведения процедуры торгов не только недвижимое муниципальное имущество (имущество предоставлено с использованием муниципальных преференций), но и земельный участок, используют их с нарушением гражданского, градостроительного и

земельного законодательства, не осуществляют своевременно арендные платежи (данные приведены в анализе задолженности);

- затягивание процедуры по возврату земельного участка собственнику (срок действия договора аренды земельного участка истек, договор аренды недвижимого имущества расторгнут), препятствуют передаче в аренду (продаже) указанных земельных участков, что, как следствие, ведет к недопоступлению неналоговых платежей в бюджета города Курска.

14. По состоянию на 01.07.2014 года действуют 2095 договоров аренды на 2096 земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

15. Анализ состояния учета задолженности по арендным платежам при передаче в аренду земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена установлено следующее:

- задолженность по арендной плате, составила:

по состоянию на 01.01.2013 года – 9 905,9 тыс. рублей;

по состоянию на 01.01.2014 года – 12 100,5 тыс. рублей;

по состоянию на 01.07.2014 года – 12 497,3 тыс. рублей.

- прослеживается тенденция роста задолженности по арендной плате за земли, государственная собственность на которые не разграничена:

по состоянию на 01.01.2014 года прослеживается тенденция увеличения в сравнении с показателем по состоянию на 01.01.2013 года на 2 194,6 тыс. рублей или на 22,2% (от 9 905,9 тыс. рублей до 12 100,5 тыс. рублей);

по состоянию на 01.07.2014 года рост задолженности, в сравнении с показателем по состоянию на 01.01.2014 года, составил 396,8 тыс. рублей или 3,3% и достиг 12 497,3 тыс. рублей;

- в целях взыскания задолженности по арендным платежам, образовавшейся по состоянию на 01.01.2013 года, а также задолженности, образовавшейся в течение 2013 года и анализируемом периоде 2014 года, в Арбитражный суд Курской области направлено исковых требований на общую сумму 1 833,3 тыс. рублей, что составляет 14,7% общей суммы задолженности по арендной плате по состоянию на 01.07.2014 года (общая сумма задолженности 12 497,3 тыс. рублей).

- по вступившим в 2013-2014 годах в силу решениям суда общая сумма, подлежащая взысканию, составила 1829,8 тыс. рублей, что составляет практически 100% от суммы, заявленной к взысканию;

- фактически сумма, взысканная по исполнительным листам, составила 230,9 тыс. рублей, что составляет 12,6% суммы, заявленной к взысканию по исполнительному производству;

- доходы по арендной плате от сдачи в аренду земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, а также средства от продажи права на заключение договора аренды указанных

земельных участков, представленные в бюджетной отчетности по состоянию на 01.01.2014 года занижены на 1 484,8 тыс. рублей (по данным бюджетной отчетности (форма 0503327) размер указанных доходов составил 33 458,8 тыс. рублей, фактически размер указанных доходов составил 34 943,6 тыс. рублей).

- бюджетный учет доходов, получаемых в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, а также средства от продажи права на заключение договора аренды указанных земельных участков ведется с нарушением требований Инструкции №157н:

в нарушение п.п. 145, 146 не отражены операции с земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;

в нарушение п. 197 в бюджетной отчетности отсутствуют сведения о дебиторской задолженности по счету 0 205 21 000 Инструкции №157н по состоянию на 01.01.2013 года и на 01.01.2014 года.

в нарушение п.п. 200, 201 не осуществляется аналитический учет расчетов по поступлениям доходов по плательщикам и не отражается в регистрах бухгалтерского учета, в частности, не формируется журнал операций расчетов с дебиторами по доходам.

16. Анализ такого источника дохода муниципального образования «Город Курск» как земельный налог позволяет сделать вывод о наличии потенциала для увеличения доходной части бюджета (на примере бюджета 2013 года), а именно:

- доля земельного налога составляет 17% или 671 241,4 тыс. рублей в общей сумме налоговых и неналоговых доходов города Курска.

- доля доходов от сдачи земельных участков в аренду по итогам 2013 года составила порядка 5% или 199 532 тыс. рублей от общей суммы налоговых и неналоговых доходов.

Таким образом, налоговые поступления по земельному налогу в бюджет города в 3,4 превышают доходы от использования земельных участков на правах аренды, и как следствие, эффективная работа по его собираемости обеспечит дополнительные поступления в бюджет города Курска.

- по итогам 2013 года задолженность по земельному налогу увеличилась на 33% и составила 156 580 тыс. рублей (т.е. в бюджет города Курска не поступили налоговые доходы в указанном размере).

- сумма налога, не поступившая в бюджет города Курска в связи с предоставлением налогоплательщикам льгот по земельному налогу в 2011-2013 годах, составила 34% (от суммы земельного налога подлежащей уплате) или 776 234 тыс. рублей.

- перечень льготных категорий значительно расширен на местном уровне, в соответствии с Решением КГС №172-3-РС.

17. В целях эффективной работы по собираемости земельного налога, необходимо:

- ввести в экономический оборот неучтенные земельные объекты путем проведения инвентаризации (самовольно занятые земельные участки, расхождение по площадям земельных участков, отсутствие данных по новым владельцам земельных объектов).

- наладить продуктивное взаимодействие между органами местного самоуправления, регистрирующими, инвентаризирующими и фискальными органами в части повышения качества информации об объектах налогообложения и совершенствование информационного обмена;

- на постоянной основе проводить работу по актуализации данных о земельных объектах по средствам уточнения сведений по ним, а также сравнения имеющейся информации с базой данных регистрирующих, инвентаризирующих и налоговых органов, с целью повышения эффективности сбора земельного налога;

18. При проведении анализа поступления в бюджет города Курска налоговых доходов виде земельного налога, с целью определения наличия в муниципальном образовании «Город Курск» резервов для пополнения доходной части бюджета, установлено:

- в проверяемом периоде выполнение мероприятий по формированию земельных участков под МКД являлось одним из этапов реализации мероприятий, направленных на пополнение доходной части бюджета за счет поступления земельного налога. Формирование земельных участков, занимаемых МКД, осуществляется органами местного самоуправления на основании п. 4 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 года №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и в соответствии с требованиями земельного законодательства.

На территории города Курска сформированы и поставлены на государственный кадастровый учет 881 земельный участок, на которых расположены 962 МКД, что составляет 26,5% от общего количества МКД в городе Курске (общее количество МКД - 3 634).

Действующим законодательством не установлен исполнительный орган, полномочный осуществлять процедуры определения доли земельного участка в общей долевой собственности МКД, и, как следствие, в налоговом органе отсутствует возможность исчисления суммы земельного налога для каждого собственника МКД (отсутствуют сведения о доле в праве, необходимые для исчисления земельного налога), что в свою очередь привело к недопоступлению в бюджет города Курска доходов от земельного налога.

В настоящее время, Федеральным законом от 04.10.2014 года № 284-ФЗ «О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу Закона Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц» внесены изменения в НК РФ, вступающие в силу с 1 января

2015 года, согласно которым, собственники помещений в многоквартирном доме не будут уплачивать земельный налог за находящийся в общей долевой собственности земельный участок под этим домом.

Если земельный участок под многоквартирным домом сформирован и поставлен на кадастровый учет, то собственники помещений этого дома согласно действующим до 1 января 2015 нормам НК РФ признаются в отношении такого земельного участка налогоплательщиками земельного налога.

- количество земельных участков, состоящих на кадастровом учете, составляет 61 181 (данные Кадастровой палаты), количество объектов используемых для начисления земельного налога - 38 769 (по данным налоговых органов), что свидетельствует о наличии потенциала для пополнения доходной части бюджета.

Учитывая изложенное, для увеличения доходной части бюджета города Курска необходимо осуществлять мероприятия по эффективному взаимодействию органов местного самоуправления, органов, осуществляющих кадастровый учет, государственную регистрацию прав на недвижимое имущество с налоговыми органами по обмену исчерпывающей информацией об объектах налогообложения и их правообладателями.

19. При проведении контрольного мероприятия установлено отсутствие в муниципальном образовании «Город Курск» соответствующего утвержденного порядка признания безнадежной к взысканию и списания задолженности по арендной плате и начисленной пени.

Также, установлено отсутствие единого порядка работы с образовавшейся (просроченной) задолженностью, единообразия действий при осуществлении процедуры взыскания задолженности по арендным платежам, что создает условия для возникновения несколько возможных вариантов решения (по выбору должностного лица без точного определения условий для принятия того или иного решения).

20. При проведении контрольного мероприятия установлены коррупционные риски:

- наличие большой нагрузки на сотрудников Земельного комитета, в обязанности которых входит исполнение полномочий Земельного комитета по начислению арендной платы (в среднем ежегодно администрируется свыше 4 000 договоров аренды земельных участков и порядка 600 договоров выкупа земельных участков, при этом количество сотрудников, выполняющих данную функцию, составляет 2 человека), что влияет на качество исполнения ими своих должностных обязанностей;

- низкая эффективность внутреннего контроля, что подтверждается выявленными в ходе проведения контрольного мероприятия нарушениями (недостоверность данных бюджетной отчетности, наличие

фактов использования земельных участков по истечении договорных отношений);

- установленные в ходе контрольного мероприятия факты пропуска сроков исковой давности при взыскании задолженности по арендной плате в судебном порядке (ОАО «ПАТП города Курска»), в результате чего в бюджет города не поступили арендные платежи порядка 15 000, тыс. рублей;

- установленный в ходе контрольного мероприятия факт не эффективного использования земельного участка, приведший к утрате объектов муниципального недвижимого имущества по адресу: г. Курск, ул. Коммунистическая, 4а (договор аренды земельного участка, заключенный с ООО «Курская строительная компания»).

- наличие противоречий между отдельными положениями внутри нормативного правового акта, что позволило должностному лицу произвольно, по собственному усмотрению, выбирать норму, подлежащую применению.

Примером указанного противоречия является факт предоставления земельного участка Кудрявцевым из земель населенных пунктов с целью его использования «под размещение объектов для обслуживания транспорта (автомобильные мойки)» на условиях ст. 34 ЗК РФ, в порядке, установленном Положением о предоставлении земельных участков для целей, не связанных со строительством.

В нарушение условий предоставления земельного участка по адресу г. Курск, ул. 50 Лет Октября, 102а с февраля 2012 года годовой размер арендной платы по данному земельному участку составляет 50%, т.е. применен понижающий арендную плату процент как для земельных участков, предоставленных на период проектирования и строительства.

Кроме того, проверкой установлено, что земельный участок не мог предоставляться для целей, не связанных со строительством, поскольку на нем располагался объект незавершенного строительства. Заключение такого договора является мнимой сделкой (ст. 170 ГК РФ).

По результатам контрольного мероприятия:

Земельному комитету направлено Представление;

в правоохранительные органы направлена информация о результатах контрольного мероприятия;

главе Администрации города Курска направлена информация о результатах контрольного мероприятия, для принятия мер и предложения;

Главе города Курска и в Курское городское Собрание направлена копия отчета о результатах контрольного мероприятия.