

## **ИНФОРМАЦИЯ О РЕЗУЛЬТАТАХ КОНТРОЛЬНОГО МЕРОПРИЯТИЯ**

### **"Проверка полноты и своевременности поступления в бюджет доходов от сдачи в аренду муниципальных земельных участков, контроль за соблюдением установленного порядка управления и распоряжения муниципальными земельными участками"**

*(утвержден решением Коллегии Контрольно-счетной палаты города Владивостока от 30.11.2023 протокол № 9)*

**Объектом контрольного мероприятия являлось:** Управление муниципальной собственности г. Владивостока.

**Цель контрольного мероприятия:** проверка правомерности и эффективности деятельности управления муниципальной собственности г. Владивостока по предоставлению муниципальных земельных участков в аренду.

**Проверяемый период деятельности:** с 01.01.2022 по 30.06.2023 (в части осмотров - на момент проведения контрольного мероприятия).

**В результате проведенного контрольного мероприятия установлено следующее.**

Общий объем поступивших средств от аренды (включая пени) муниципальных земельных участков составил: за 2022 год – 89 087,00 тыс. рублей, за 1 полугодие 2023 года - 49 351,50 тыс. рублей. По состоянию на 01.07.2023 сдавалось в аренду 263 земельных участка, что составляет 7,2 % земельных участков, числящихся в казне города.

Определение начальной цены аукционов на право аренды муниципальных земельных участков осуществлялось с нарушением принципов экономической эффективности и предсказуемости арендной платы, установленных постановлением Правительства РФ № 582 от 16.07.2009.

Так, ранее действующими муниципальными правовыми актами не определены ни выбор способа определения начальной цены предмета аукциона, ни порядок выбора конкретного значения процента от кадастровой стоимости земельного участка при определении начальной цены, в связи с чем указанные параметры до 29.04.2022 определялись самостоятельно решением начальника управления, то есть носили субъективный характер, что противоречит принципу предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым порядок расчета арендной платы определяется в нормативных правовых актах местного самоуправления.

С 29.04.2022 на уровне УМС принят порядок определения начальной цены предмета аукциона (для случаев ее установления в процентном выражении от кадастровой стоимости земельного участка) № 95/28 от 29.04.2022, закрепляющий требования к выбору конкретного значения процента от кадастровой стоимости земельного участка, который так же не обеспечивает в полной мере объективность и прозрачность расчета стоимости права аренды, поскольку при расчете цены не принимается во внимание такой ценообразующий фактор, как вид разрешенного использования и цель использования земельного участка.

Например, при определении размера процента к кадастровой стоимости земельного участка по ул. Заречная, 43 использованы 3 коммерческих предложения о стоимости аренды земельного участка, два из которых имеют меньшую

экономическую привлекательность (могут использоваться только для складов) по отношению к сдаваемому в аренду участку (исходя из ВИР может использоваться для нескольких видов деятельности, в том числе более дорогостоящих по арендной плате, например, объекты дорожного сервиса). Соответственно расчет произведен без учета доходности и коммерческой привлекательности участка, а также вида и цели его использования, что противоречит принципу экономической обоснованности, на котором должно основываться установление арендной платы.

В нарушение пункта 2 статьи 160.1 Бюджетного кодекса РФ, пункта 3.5 муниципального правового акта № 208-МПА, условий договоров аренды управлением не произведен перерасчет арендной платы по 3 действующим договорам аренды, заключенным с ООО "Реновация Владивосток" и ООО "Шамора", что повлекло не поступление доходов в бюджет за 10 месяцев 2023 года в сумме 222,63 тыс. рублей;

По результатам предыдущего контрольного мероприятия (отчет № 5 от 26.04.2019) установлено наличие земельных участков, расположенных в пляжных зонах по ул. Лазурный берег, 11, имеющих низкую арендную плату (6,75 рублей за 1 кв.метр) в связи с невысоким размером кадастровой стоимости. До настоящего времени УМС полные меры к исправлению ситуации не приняты. Так, несмотря на получение отказа от КГБУ "Центр кадастровой оценки Приморского края" в пересмотре кадастровой стоимости земельных участков, управление в судебные органы длительное время не обращалось.

В ряде случаев претензии о наличии задолженности по арендной плате направлялись должникам несвоевременно (через 3-10 месяцев с момента ее образования), что способствовало росту просроченной дебиторской задолженности (за 2022 год задолженность увеличилась на 7 853,27 тыс. рублей).

УМС не обеспечен должный контроль за соблюдением арендаторами условий договоров аренды, а также за соблюдением хозяйствующими субъектами и гражданами земельного законодательства на территории ВГО, что привело к незаконному и нецелевому использованию муниципальных земельных участков и способствовало неосновательному обогащению арендаторов и третьих лиц, размер которого только за один месяц составляет до 141,39 тыс. рублей (в год - 1 696,65 тыс. рублей) и соответственно не поступлению доходов в бюджет города.

Так осмотрами выявлено:

- использование 6 участков не по целевому назначению (в том числе отсутствие на них деятельности, предусмотренной договором), например: земельный участок по ул. Лермонтова, 56 предоставлен по договору под автостоянку, фактически размещены нестационарные объекты торговли, авторемонт и прочие объекты; участок по ул. Осипенко, 22 – предоставлен для размещения автостоянки, фактически на участке располагается магазин контрактных запчастей и складские помещения, принадлежащие ИП Лимачко М.П.; по ул. Ладыгина, 4 – участок предоставлен для строительства магазина розничной торговли газом, фактически работы не ведутся (установлены металлические гаражи);

- использование 2 участков арендаторами для размещения автостоянки после истечения срока действия договора аренды;

- присоединение (использование) 5 арендаторами частей земельных участков (2 702 кв. метра), примыкающих к арендуемым участкам, например, ИП Зебницкая В.В. присоединена часть муниципального участка в районе ул. Междугородняя, 18, а также территория, расположенная на землях, государственная собственность на

которые не разграничена; ООО "ДВ Трак" – часть торговых и иных объектов расположена на муниципальном участке, а также на землях, собственность на которые не разграничена; ООО "Реновация Владивостока" – часть смежного участка (1904 кв.м) используется под автостоянку;

- незаконное использование 11 земельных участков третьими лицами. Например, в районе ул. Толстого, 54 - на земельном участке расположено здание, со сдаваемыми в аренду коммерческими помещениями; по ул. Карьерная – часть муниципального земельного участка огорожена забором, цепью и используется для автостоянки; по ул. Пихтовая, 26в – территория муниципального участка используется в целях размещения магазина - склада строительных материалов, контейнеров; кроме того, на территории установлены гаражи и контейнеры, также часть участка огорожена и используется частным лицом для личных нужд; на муниципальном земельном участке в бухте Лазурная без договорных отношений расположена база отдыха "Дельфин" со сдающимися в аренду строениями, кроме того, арендатором огорожена и используется для размещения объектов часть смежных участков; в районе ул. Невельского, 17 - 2 участка используются для размещения платной автостоянки и гаражей.

Кроме того, проверкой выявлена неопределенность в сфере распространения пункта 2.7 муниципального правового акта № 208-МПА от 10.08.2015 "Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности ВГО, предоставленные в аренду без торгов", предусматривающего, что в случае отсутствия на земельном участке здания, сооружения, объектов незавершенного строительства размер платы не должен превышать более чем в 2 раза размер ставки земельного налога в отношении таких земельных участков.

Исходя из прямого его толкования следует, что данное условие применяется в отношении всех земельных участков без исключения. Вместе с тем аналогичные требования, установленные на краевом и федеральном уровне, не действуют в отношении ряда земельных участков, предоставленных в соответствии с пунктом 5 статьи 39.7, подпунктом 2 пункта 1 статьи 49 ЗК РФ (по которым применяются пониженные ставки) и в иных случаях предоставления участков по льготной арендной плате.

Фактически на практике данный пункт применяется УМС в отношении земельных участков, предоставленных без проведения торгов, также за исключением случаев предоставления участков для размещения объектов, по которым действуют пониженные ставки арендной платы.

**По результатам контрольного мероприятия на имя начальника Управления муниципальной собственности г. Владивостока направлено представление.**

Аудитор  
Контрольно-счётной палаты  
города Владивостока  
С.И. Раудина