ИНФОРМАЦИЯ

по результатам проверки деятельности управления муниципальной собственности по истребованию долгов за пользование земельными участками и предоставлению земельных участков физическим и юридическим лицам за 2024-2025 годы

(Отчет утвержден решением Коллегии Контрольно-счетной палаты города Владивостока протокол № 8 от 29.07.2026)

Объект контрольного мероприятия: Управление муниципальной собственности г. Владивостока.

Проверяемый период деятельности: 2024-2025 годы (в части осмотров - на момент проведения контрольного мероприятия).

По результатам проверки установлено следующее.

Общий объем поступивших средств от аренды муниципальных земельных участков и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, составил в 2024 году - 798 850,02 тыс. рублей, в 2025 году - 809 565,49 тыс. рублей. По состоянию на 01.01.2026 сдавалось в аренду 302 муниципальных земельных участка и 8 764 земельных участка, государственная собственность на которые не разграничена.

Установлен низкий процент освоения земельных участков, предоставленных в 2024-2025 годах в целях реализации масштабных инвестиционных проектов (МИП) для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения (на 01.06.2026 получены разрешения на строительство только по 10 % участкам, строительство на которых не начато), соответственно, ожидаемый социально-экономический эффект от вовлечения земель в оборот в настоящее время не достигается.

По отдельным участкам условия соглашения не выполняются, тогда как планируемый срок ввода объектов в эксплуатацию наступил (например, срок ввода в эксплуатацию фитнес-центра по ул. Калинина, д. 40 установлен на 4 квартал 2025 года, тогда как разрешение на строительство выдано после - 26.01.2026 (сроком до 27.01.2029). При этом, срок действия распоряжений губернатора о предоставлении участков (3 года) истекает в текущем году.

УМС информирование отраслевых министерств Приморского края о неиспользовании арендаторами земельных участков не инициируется. Предусмотренное договором аренды право УМС расторгнуть договор, в случае невыполнения арендатором условия соглашения, заключенного им с соответствующим министерством Приморского края, не реализуется.

Установлены факты неправомерных действий арендатора ООО "Ре Форма Джим", выразившихся в попытке реализации права аренды третьим лицам (размещение объявления о продаже арендуемого земельного участка за 70 000,00 тыс. рублей), тогда как передача прав в отношении вышеуказанного участка по причине заключения договора аренды на условиях преференции незаконна.

По прошествии 2-4 лет с момента выдачи 38 земельных участков для реализации деятельности по импортозамещению около 70 % из них фактически

простаивают, условия договоров по целевому использованию земельного участка арендаторами не выполняются.

Получены разрешения на строительство - по 31,5 % от всех договоров, также по 1 договору получен градостроительный план, позволяющий получить разрешение в течение 3 лет.

Одной из причин неполучения разрешения на строительство является не внесение в установленный срок (6 месяцев) изменений в градостроительный регламент. По некоторым арендаторам (ООО "Вымпел", ООО "Солид", ООО "Заря", ООО "ТРЕСТ") идут судебные разбирательства по искам прокуратуры Приморского края, в связи с чем наложены ряд ограничений в виде запрета осуществлять какие-либо регистрационные действия с указанными участками; на выдачу разрешений на строительство; на внесение изменений в Генеральный план ВГО Приморского края и правила землепользования и застройки ВГО.

Осмотрами установлено, что при наличии разрешений на строительство отдельные арендаторы к работам не приступили, в связи с чем существуют риски не завершения строительства в установленный срок.

В нарушение порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности ВГО, предоставленные в аренду без торгов № 208-МПА от 10.08.2015, по договору аренды здания и земельного участка № 25:28:040004:6030 (с множественными видами разрешенного использования) при расчете арендной платы применен коэффициент 2,279, тогда как следовало установить наибольший коэффициент - 2,796 (для ВРИ: магазины).

Неверное применение коэффициента повлекло занижение размера арендной платы и недополучение доходов в бюджет города в сумме 8,69 тыс. рублей.

Кроме того, по 9 договорам аренды при изменении кадастровой стоимости земельных участков с 01.01.2023 перерасчет арендной платы не производен. Тогда как с учетом новой кадастровой стоимости сумма арендной платы в год по указанным участкам больше на 874,25 тыс. рублей.

Земельные участки, первоначально сформированные и предоставленные отдельным категориям граждан в качестве меры социальной поддержки по улучшению жилищных условий, получены третьими лицами в обход конкурсных процедур. В случае регистрации на полученных земельных участках объектов недвижимости, у третьих лиц возникает право выкупа их без проведения торгов по цене, равной 5,0 % кадастровой стоимости таких участков. В тоже время приобретение земельных участков в упрощенном порядке приведет к потерям бюджета.

Указанные факты содержат признаки нарушения принципов закона № 181-ФЗ от 24.11.1995 "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации", поскольку предоставление земельного участка для индивидуального жилищного строительства рассматривается как мера социальной поддержки, обеспечивающая улучшение жилищных условий, что не предполагает передачу участков в интересах других лиц.

Установлены факты последовательного увеличения площади 20 земельных участков (с видом разрешенного использования "для индивидуального жилищного строительства") за счет неоднократного (2-3 раза) перераспределения прилегающих к частным участкам муниципальных или неразграниченных земель, в размере от 371,0 кв. метров до 897,0 кв. метров.

При этом один из собственников за счет поэтапного перераспределения двух близко расположенных участков присоединил расположенный между ними участок площадью 1 352 кв. метра, тогда как перераспределение земельных участков площадью равной или превышающей 300 кв. метров не допускается (подпункт 9 пункта 9 статьи 39.29 Земельного кодекса РФ), в данном случае необходимо проведение торгов.

Между тем, УМС не рассматривает формирование самостоятельных участков из числа перераспределенных участков для предоставления под ИЖС (через торги или льготной категории граждан), объясняя наличием у участков недостатков, препятствующих их использованию (изломанность границ, вклинивание, вкрапливание и прочее), тогда как согласно схемам расположения земельных участков присоединяются достаточно выровненные участки.

Проведены осмотры 50 земельных участков, по результатам которых установлено, что УМС не обеспечен должный контроль как за соблюдением арендаторами условий договоров аренды земельных участков (в части целевого использования земельного участка, размещения объектов в границах арендуемого земельного участка), так и за соблюдением хозяйствующими субъектами и гражданами земельного законодательства на территории ВГО, что способствовало неосновательному обогащению арендаторов и сторонних лиц (до 551,96 тыс. рублей в месяц, в год – 6 623,54 тыс. рублей) и, соответственно, не поступлению доходов в бюджет города.

Например, в отношении 18 земельных участков установлено использование не в соответствии с целями разрешенного использования (ВРИ) и условиями договора (на 10 участках, предоставленных для реализации инвестиционных проектов фактически функционируют автостоянки, размещены контейнеры, складские помещения; осуществляется предпринимательская деятельность (автосервис, автомойка, размещение автомагазина "Товары из Японии", авторазборка); 3 участка (ВРИ- "благоустройство территории") также используются для автостоянки, авторазборки, размещения складов; 1 участок (для модернизации фабрики производства мебели) используется для сборки зданий модульного типа, размещения металлических контейнеров, каркасов для зданий и стройматериалов;

Управление действенные меры для взимания платы за фактическое использование участков не принимает, что не обеспечивает увеличение доходов бюджета ВГО на основе эффективного управления и использования муниципального имущества. Так, исходя из фактического использования 6 из 18 указанных участков размер арендной платы по ним мог быть больше на 922,33 тыс. рублей в год.

Выявлено самовольное занятие 9 земельных участков (функционируют автостоянки, осуществляется деятельность по продаже запчастей).

Кроме того, установлено использование арендаторами земельных участков после истечения срока действия договора аренды, а также присоединение свободных смежных участков (частей участков) для размещения автостоянок.

При этом по отдельным из участков имеются решения суда о возложении обязанности об освобождении земельных участков от размещенных объектов. Несмотря на длительное неисполнение решения суда, например, арендатором Василенко В.В. на протяжении более полугода, со стороны УМС дальнейшие действия в целях освобождения участков не производятся.

По 12 осмотренным участкам отсутствует деятельность в соответствии с целями договоров (строительство, реконструкция, производство продукции по импортозамещению), на 3 из них размещены металлические гаражи неустановленных лиц, а также контейнеры. Отсутствие строительства на отдельных участках обусловлено длительной подготовкой необходимой документации (например, проекта планировки межевания территории в целях реконструкции линейного объекта Некрасовского путепровода в городе Владивостоке).

Установлен факт предоставления земельного участка по ул. Морозова, 4 для инвестиционного проекта "Строительство жилого комплекса" (многоквартирного жилого дома), площадь которого (2 226 кв. метров) явно несоразмерна площади застройки объекта, составляющей 3,2 % от площади участка.

Установлены нарушения Административного регламента предоставления администрацией города Владивостока муниципальной услуги "Предоставление земельных участков, находящихся в ведении органов местного самоуправления или в собственности муниципального образования, без проведения торгов" № 4510 от 27.12.2019, выразившиеся в несвоевременном направлении заявителям решений в форме распоряжения начальника УМС о предварительном согласовании предоставления земельного участка (от 16 до 191 дня позже установленного срока), издании и направлении распоряжений о предоставлении земельного участка на 1-173 дня позже установленного срока.

Просроченная дебиторская задолженность по арендной плате за земельные участки, собственность на которые не разграничена, составила на 01.01.2026 в сумме 749 251,82 тыс. рублей, из которой взысканная по решению судов, но не погашенная задолженность - 357 813,97 тыс. рублей, на рассмотрении в суде и в процессе подготовки исковых заявлений – 267 948,56 тыс. рублей.

В ряде случаев УМС исковые заявления в суд направляются несвоевременно, вследствие чего суды отказывают во взыскании задолженности в связи с истечением срока исковой давности, что приводит к списанию задолженности. Так, в 2025 году списана задолженность, признанная безнадежной ко взысканию в размере 70 501,65 тыс. рублей.

Например, в связи с пропуском исковой давности, решением Арбитражного суда Приморского края из общей суммы, заявленной к взысканию с арендатора ООО "Вэд Хаб" задолженности (651,74 тыс. рублей) удовлетворено только 236,50 тыс. рублей, в остальной части отказано. Аналогично, из

заявленных в иске требований к ООО "Причал" (2 187,35 тыс. рублей), суд удовлетворил только 649,93 тыс. рублей.

Между тем, проверкой выявлено наличие на балансе УМС на 01.01.2026 319 земельных участков с условным номером, не соответствующим требованиям пункта 3 порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров № п/0183 от 22.05.2023, и не идентифицируемым через государственные информационные ресурсы, что не позволяет подтвердить их фактическое наличие, регистрацию в ЕГРН и актуальность балансовой (кадастровой) стоимости.

Допущены нарушения порядка ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества, утвержденного приказом Минфина России № 163н от 10.10.2023, например, при прекращении права собственности муниципального образования в 2025 году на земельные участки, объекты из реестра не исключены, что повлекло завышение данных о стоимости муниципального имущества на 01.01.2026 на 9 653,38 тыс. рублей, аналогично в 2025 году, из реестра не исключены 8 земельных участков стоимостью 11 746,95 тыс. рублей, право муниципальной собственности на которые прекращено в 2023-2024 годах,.

Установлены нарушения бюджетного учета нефинансовых активов:

- на забалансовом счете 25.75 "Непроизведенные активы, по которым собственность не разграничена, переданные в возмездное пользование (аренду)" учтены 299 объектов общей стоимостью 1 300,83 тыс. рублей, передача которых в аренду на указанную дату не подтверждена правоустанавливающими документами (договорами);

- переданный для реализации концессионного соглашения земельный участок не обособлен по счету 108.95 "Непроизведенные активы (земля) концедента, составляющие казну" в сумме 60 744,79 тыс. рублей;

- при увеличении кадастровой стоимости земельного участка не отражено увеличение кадастровой стоимости на забалансовом счете 26.55 "Имущество, переданное в безвозмездное пользование" в сумме 1 961,69 тыс. рублей, что привело к искажению показателей бюджетной отчетности на 31.12.2025;

- земельный участок, имущественное право на который прекращено в 2025 году, своевременно с бюджетного учета не снят, что повлекло искажение бюджетной отчетности УМС (завышение информации об активах на 433,40 тыс. рублей) на 31.12.2025.

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

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