

**АКТ**  
**по результатам контрольного мероприятия «Аудит эффективности**  
**использования земельных ресурсов в муниципальных образованиях»**  
**в Старооскольском городском округе**  
**за 2013 - 2016 годы и 1 квартал 2017 года**

г. Старый Оскол,  
Белгородская область

30 июня 2017 г.

Нами, аудитором Контрольно-счётной палаты Белгородской области Усовой Н.И. (председатель комиссии), инспектором Контрольно-счётной палаты Белгородской области Тарабановой Т.Н., заместителем начальника отдела управления государственными землями управления земельных ресурсов департамента земельных и имущественных отношений Белгородской области Горелик А.И. и заместителем начальника юридического отдела АО «Белгородский земельный фонд» Будановым С.В. на основании закона Белгородской области от 12 июля 2011 года № 53 «О Контрольно-счётной палате Белгородской области», плана деятельности Контрольно-счётной палаты Белгородской области на 2017 год, распоряжений Контрольно-счётной палатой Белгородской области от 6 апреля 2017 г. № 9-р, от 15 мая 2017 г. №13-р, от 26 мая № 17-р, от 05.06.2017 г. №18-р, от 09.06.2017 г. № 19-р проведено контрольное мероприятие «Аудит эффективности использования земельных ресурсов в муниципальных образованиях» в Старооскольском городском округе за 2013 - 2016 годы и 1 квартал 2017 года.

Согласно утверждённой программе контрольным мероприятием охвачены следующие вопросы:

1. Общая характеристика земельных ресурсов Старооскольского городского округа.
2. Нормативно-правовая база управления земельными ресурсами Старооскольского городского округа.
3. Эффективность управления и распоряжения земельными ресурсами.

Контрольное мероприятие проводилось с ведома главы администрации городского округа Гнедых А.В., начальника департамента финансов и бюджетной политики Кудиновой Н.В., в присутствии исполняющего обязанности начальника департамента имущественных и земельных отношений администрации Старооскольского городского округа (далее - ДИЗО) Свиридова С.П., начальника отдела бухгалтерского учета и отчетности – главного бухгалтера ДИЗО Харитоновой О.А.

За проверяемый период ответственными должностными лицами округа являлись:

-Шишкин Павел Евгеньевич - глава администрации Старооскольского городского округа - по 17 июня 2013 г.;

-Гнедых Александр Викторович - первый заместитель главы администрации городского округа по развитию территорий - с 28 мая по 17 июня 2013 г.; исполняющий полномочия главы администрации округа - с

18 июня по 11 сентября 2013 г., глава администрации округа - с 12 сентября 2013 г. по настоящее время;

-Кудинова Надежда Владимировна - начальник департамента финансов и бюджетной политики - весь проверяемый период;

-Крюков Михаил Евгеньевич - начальник ДИЗО - по 1 марта 2016 г.;

-Горожанкин Сергей Николаевич - и.о. начальника ДИЗО - с 2 марта по 13 марта 2016 г. и с 30 июля по 6 ноября 2016 г.;

-Гобанов Сергей Леонидович - начальник ДИЗО - с 14 марта по 14 июня 2016 г.; и.о. начальника ДИЗО - с 15 июня по 29 июля 2016 г.;

-Свиридов Сергей Петрович - и.о. начальника ДИЗО – с 7 ноября 2016 г. по настоящее время;

-Харитоновна Ольга Александровна - начальник отдела бухгалтерского учета и отчетности - главный бухгалтер ДИЗО - весь проверяемый период.

Право первой подписи на финансовых (банковских) документах предоставлено:

- по администрации городского округа: главе администрации городского округа Шишкину П.Е. - по 17 июня 2013 г., заместителю главы администрации городского округа - руководителю аппарата администрации Заботину В.П. - по 29 января 2013 г., первому заместителю главы администрации городского округа по социальному развитию Ромашину Ю.И. - с 12 сентября 2013 г. по 6 февраля 2014 г., главе администрации городского округа Гнедых А.В. - с 28 мая 2013 г. по настоящее время;

- по департаменту финансов и бюджетной политики администрации городского округа: начальнику департамента финансов и бюджетной политики администрации городского округа Кудиновой Н.В. - весь проверяемый период; заместителю начальника департамента - начальнику управления финансирования и казначейского исполнения департамента финансов и бюджетной политики администрации городского округа Черных Н.М. - по 15 февраля 2013 г., заместителю начальника департамента - начальнику бюджетного управления департамента финансов и бюджетной политики администрации городского округа Малютиной Е. В. - весь проверяемый период;

- по департаменту имущественных и земельных отношений администрации городского округа: начальнику ДИЗО Крюкову М.Е.- по 1 марта 2016 г., и.о. начальника ДИЗО Горожанкину С.Н.- с 2 марта по 13 марта 2016 г. и с 30 июля по 6 ноября 2016 г.; начальнику ДИЗО Гобанову С.Л. с 14 марта по 29 июля 2016 г.; и.о. начальника ДИЗО Свиридову С.П. – с 7 ноября 2016 г. по настоящее время.

Право второй подписи на финансовых (банковских) документах предоставлено:

- по администрации городского округа: - Прокудиной Н.Е. - начальнику отдела учета и отчетности администрации городского округа - весь проверяемый период; Стопычевой О.Н. - заместителю начальника отдела учета и отчетности администрации городского округа - весь проверяемый период;

- по департаменту финансов и бюджетной политики администрации городского округа: начальнику отдела учета и отчетности исполнения бюджета департамента финансов и бюджетной политики администрации городского округа Павловой Г.А. и заместителю начальника отдела учета и отчетности исполнения бюджета департамента финансов и бюджетной политики администрации городского округа Хорхординой О.Д. - весь проверяемый период; заместителю начальника отдела учета и отчетности исполнения бюджета департамента финансов и бюджетной политики администрации городского округа Пигалевой Е.И. - по 27 августа 2013 года;

- по департаменту имущественных и земельных отношений администрации городского округа: начальнику отдела бухгалтерского учета и отчетности - главному бухгалтеру ДИЗО Харитоновой О.А.- весь проверяемый период.

Для обеспечения кассового исполнения бюджет округа открыты следующие счета:

- департаментом финансов и бюджетной политики администрации городского округа: в УФК по Белгородской области в ГРКЦ ГУ Банка России (г. Белгород) - лицевой счет № 02263009720, предназначенный для учета операций по кассовым поступлениям в бюджет и кассовым выплатам из бюджета, лицевой счет администратора доходов бюджета № 04263009720, лицевой счет № 03263009720 для учета бюджетных данных, полученных получателем бюджетных средств, лицевой счет № 05263009720 для отражения операций со средствами, поступающими во временное распоряжение получателя бюджетных средств;

- департаментом имущественных и земельных отношений администрации городского округа : в УФК по Белгородской области в ГРКЦ ГУ Банка России (г. Белгород) - лицевой счет № 04263009710, предназначенный для учета доходов, администрируемых ДИЗО.

Администрация Старооскольского городского округа расположена по адресу: 309500, г. Старый Оскол, ул. Ленина, 46/17, департамент финансов и бюджетной политики округа расположен по адресу: 309514, Белгородская область, г. Старый Оскол, ул. Ленина, 45, департамент имущественных и земельных отношений округа расположен по адресу: 309530, Белгородская область, г. Старый Оскол, ул. Ленина, д. 46/17.

Контрольное мероприятие проводилось с 10 апреля по 30 июня 2017 года.

В ходе контрольного мероприятия использованы следующие документы:

- 1.Бюджетный кодекс Российской Федерации (Бюджетный кодекс РФ).
- 2.Гражданский кодекс Российской Федерации (Гражданский кодекс РФ).
- 3.Налоговый кодекс Российской Федерации (Налоговый кодекс РФ).
- 4.Земельный кодекс Российской Федерации (Земельный кодекс РФ).
- 5.Градостроительный кодекс Российской Федерации (Градостроительный кодекс РФ).
- 6.Федеральные законы Российской Федерации.

7. Нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти.

8. Законы Белгородской области.

9. Постановления и распоряжения Правительства Российской Федерации.

10. Постановления и распоряжения Правительства Белгородской области.

К проверке руководством администрации Старооскольского городского округа представлены следующие документы:

1. Решения Совета депутатов Старооскольского городского округа.

2. Постановления и распоряжения главы администрации Старооскольского городского округа.

3. Сводная бюджетная роспись на 2013-2017 годы, отчеты об исполнении бюджета за 2013-2016 годы и 1 квартал 2017 года, бухгалтерская отчетность за 2013-2016 годы и 1 квартал 2017 года.

4. Реестр выданных разрешений на строительство; реестр земельных участков, предоставленных на праве аренды, с указанием начислений по договорам аренды; реестр земельных участков, предоставленных в собственность физическим и юридическим лицам за плату и бесплатно с указанием цены продажи; реестр земельных участков, предоставленных на праве постоянного (бессрочного) пользования; реестр земельных участков, составляющих казну Старооскольского городского округа (период - 2013-2016 годы и 1 квартал 2017 года).

Контрольное мероприятие проводилось выборочно.

### **Контрольным мероприятием установлено:**

#### **1. Общая характеристика земельных ресурсов Старооскольского городского округа**

Площадь земельного фонда Белгородской области составляет 2 713,4 тыс. гектар. По общей площади земли Старооскольский городской округ занимает 5 место в области.

Земельный фонд Старооскольского городского округа на 1 января 2017 года составляет 169,345 тыс. гектар.

Территория округа состоит из 19 сельских территорий и города Старый Оскол. В проверяемом периоде изменений границ территориальных подразделений не было.

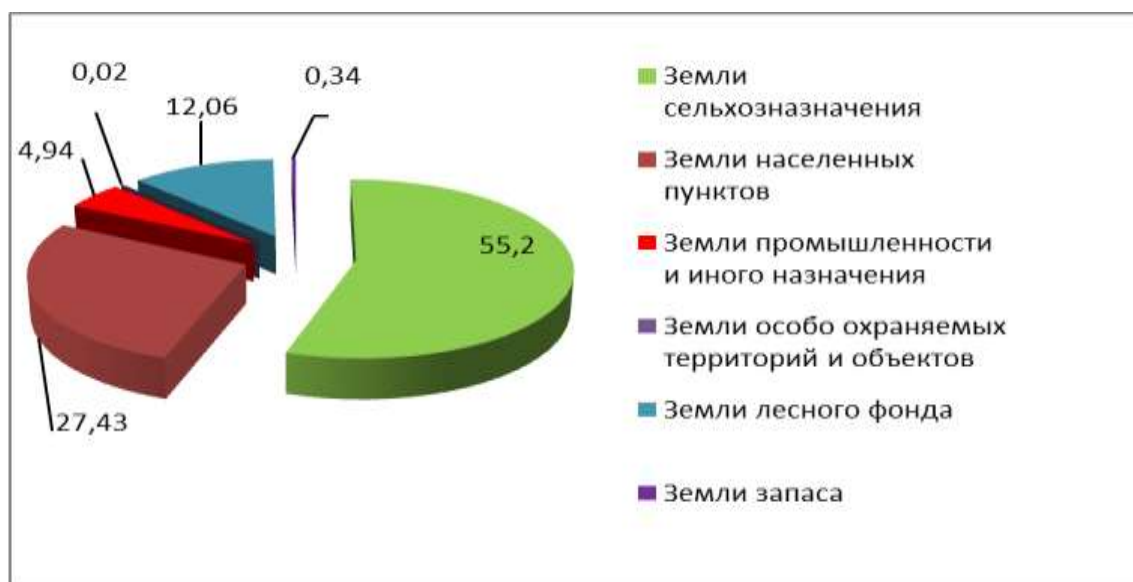
Согласно действующему законодательству государственный учет наличия и использования земель в Российской Федерации осуществляется по категориям земель и угодьям без включения в состав земельного фонда земель, покрытых внутренними морскими водами и территориальным морем.

Отнесение земель к категориям осуществляется в соответствии с их целевым назначением и правовым режимом.

Действующее законодательство предусматривает семь категорий земель: 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.

Структура земельного фонда Старооскольского городского округа на 01.01.2017 года представлена на диаграмме.



В структуре земельного фонда Старооскольского городского округа 55,2% занимают земли сельскохозяйственного назначения, 27,43 % - земли населенных пунктов, 12,06 % - земли лесного фонда, 4,94 % - земли промышленности, транспорта, связи и иного назначения. Земли запаса и земли особо охраняемых территорий и объектов составляют соответственно 0,34 и 0,02 процента.

В соответствии с действующим законодательством земля может находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. На праве частной собственности земля принадлежит гражданам и юридическим лицам. В государственной собственности находятся земли, не переданные в собственность граждан, юридических лиц, муниципальных образований. Государственная собственность состоит из земель, находящихся в собственности Российской Федерации, и земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации. Земли, принадлежащие на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, являются муниципальной собственностью.

Структура распределения земель Старооскольского городского округа на 01.01.2017 по формам собственности в сравнении с Российской Федерацией, ЦФО, Белгородской областью представлена в таблице:

Таблица №1  
(%)

Наименование	РФ*	ЦФО*	Белгородская область*	Старооскольский городской округ
1	2	3	4	5
<b>Всего</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
в собственности граждан	6,7	28,3	32,8	16,9
в собственности юридических лиц	1,1	9,1	13	29,6
1	2	3	4	5
в государственной и муниципальной собственности, из них:	92,2	62,6	54,2	53,5
<i>в собственности РФ</i>	<i>61,5</i>	<i>43</i>	<i>17,3</i>	<i>1,5</i>
<i>в собственности субъекта</i>	<i>1,2</i>	<i>3</i>	<i>43,2</i>	<i>44,4</i>
<i>в муниципальной собственности</i>	<i>0,6</i>	<i>2,5</i>	<i>4</i>	<i>9</i>
<i>право собственности не зарегистрировано</i>	<i>36,7</i>	<i>51,5</i>	<i>35,5</i>	<i>45,1</i>

\*Показатели на 01.01.2016

В Старооскольском городском округе в собственности граждан находится 16,9% земель, что ниже среднего показателя по Центральному федеральному округу (далее – ЦФО) и Белгородской области, но в 2,5 раза выше показателя по Российской Федерации. В собственности юридических лиц находится 29,6% земель, что в 2,3 раза выше среднего показателя по области и в 3 раза показателя по ЦФО, почти в 27 раз превышает средний показатель по Российской Федерации. Доля приватизированных земель составляет 19,9 % от земельного фонда Старооскольского городского округа или 78,7 тыс. гектаров.

В государственной и муниципальной собственности находится 53,5% земель, что сопоставимо со средним показателем по Белгородской области, но значительно ниже в сравнении с ЦФО и Российской Федерацией. Из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, 44,4% зарегистрировано право собственности субъекта, что выше показателей ЦФО (в 14,8 раз), Российской Федерации (в 37 раз) и выше показателя Белгородской области на 1,2 процентного пункта.

В целом, доля разграниченных земель в Старооскольском городском округе составила 54,9% от площади земель, подлежащих разграничению. Не разграниченные земли составляют 45,1процента. Это значительно больше, чем в среднем по Российской Федерации и по области.

Согласно данным формы федерального государственного статистического наблюдения № 22-1 «Сведения о наличии и распределении земель по категориям и формам собственности», предоставленным Управлением Росреестра по Белгородской области (далее – Форма №22-1), на 01.01.2013 в собственности граждан и юридических лиц находилось 90,6 тыс. га земельного фонда округа (или **53,5 %**), на 01.01.2014 - 89,5 тыс. га (**52,8%**), на 01.01.2015 - 86,2 тыс. га (**50,9%**), на 01.01.2016 - 85,2 тыс. га (**50,3 %**), на 01.01.2017- 78,7 тыс. га (**46,5%**).

Приведенные данные свидетельствуют, что площадь земель, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, в анализируемом периоде ежегодно сокращается, что обусловлено прекращением юридическими лицами постоянного (бессрочного) пользования земельных участков и предоставлением их в аренду.

В государственной и муниципальной собственности на 01.01.2017 находилось 90,6 тыс. га земель (53,5 % территории), рост к уровню 2013 года составил 15,1%, или 11,9 тыс. гектара.

По данным формы № 22-2 «Сведения о наличии и распределении земель по категориям и угодьям» федерального государственного статистического наблюдения, предоставленным ДИЗО, земельный фонд Старооскольского городского округа в 2013– 2016 годах составлял 169 345 гектаров.

Распределение земельного фонда по категориям земель в динамике за 2013-2016 годы представлено в таблице:

Таблица №2  
(га)

№ п/п	Категория земель	Занимаемая площадь на 01.01.2014	Занимаемая площадь на 01.01.2015	Занимаемая площадь на 01.01.2016	Занимаемая площадь на 01.01.2017
1	2	3	4	5	6
1.	земли сельскохозяйственного назначения	93 884	93 479	93 479	93 475
2.	земли населенных пунктов	46 451	46 451	46 451	46 451
3.	земли промышленности, транспорта, связи и иного назначения	8 000	8 405	8 372	8 373
4.	земли особо охраняемых территорий	2	2	38	41
5.	земли лесного фонда	20 422	20 422	20 422	20 422
6.	земли водного фонда	-	-	-	-
7.	земли запаса	586	586	583	583
	<b>Территория Старооскольского городского округа</b>	<b>169 345</b>	<b>169 345</b>	<b>169 345</b>	<b>169 345</b>

За анализируемый период общая площадь земельного фонда округа не изменилась. Вместе с тем, переводы земель из одной категории в другую затронули отдельные категории земель, это коснулось земель сельскохозяйственного назначения и земель промышленности – в 2014 году 405 га земель сельхозназначения переведены в земли промышленности (из земель, принадлежащих АО «СГОК» на праве собственности, на основании постановлений Правительства Белгородской области).

Общая площадь категории земель сельскохозяйственного назначения по состоянию на 1 января 2017 г. составила 93, 475 тыс. гектаров. Площадь земель населенных пунктов осталась неизменной и составляет 46,5 тыс. га, из них: в городской черте - 20,1 тыс. га (43 % от земель населенных пунктов), сельская территория - 26,4 тыс. гектар.

Общая площадь земель категории промышленности, транспорта, связи и иного назначения на 01.01.2017 составляет 8,373 тыс. га. Площадь земель в

2016 году по сравнению с 2013 годом увеличилась на 0,373 тыс. га из них: за счет перевода в 2014 году земель из категории сельскохозяйственного назначения - 405 га, уменьшение в 2015 году - на 33 га, в связи с отнесением к категории земель особо охраняемых территорий, увеличения в 2016 году на 1 га в результате перераспределения земель сельскохозяйственного назначения.

По состоянию на 01.01.2017 земли категории особо охраняемых территорий занимают 41 га и в сравнении с 2013 годом увеличились на 39 гектаров.

Земли категории запаса занимают 583 гектаров. Категория земель запаса за анализируемый период уменьшилась на 3 гектара.

Использование земель характеризуется их целевым назначением. К **категории земель сельскохозяйственного назначения** отнесены земли, предназначенные и предоставленные для нужд сельского хозяйства, расположенные вне границ населенных пунктов.

Земли данной категории выступают как основное средство производства в сельском хозяйстве, имеют особый правовой режим и подлежат особой охране, направленной на сохранение их количества и повышение плодородия почв.

Распределение земель сельскохозяйственного назначения Старооскольского городского округа по формам собственности и принадлежности изложена в таблице:

Таблица №3

Наименование права собственности		2014 год		2015 год		2016 год	
		га	уд.вес,%	га	уд.вес,%	га	уд.вес,%
<b>Всего земель с/х назначения</b>		<b>93479</b>	<b>100,0</b>	<b>93479</b>	<b>100,0</b>	<b>93475</b>	<b>100,0</b>
1.	в собственности граждан	21819	23,3	21213	22,7	18853	20,2
2.	в собственности юридических лиц	45213	48,4	44876	48,0	41430	44,3
3.	в государственной и муниципальной собственности	26447	28,3	27390	29,3	33192	35,5
3.1.	в собственности Российской Федерации	-	-	65	0,1	65	0,1
3.2.	в собственности Белгородской области	16617	17,8	16617	17,8	19053	20,4
3.3.	в муниципальной собственности	1938	2,1	2833	3,0	3109	3,3
3.4.	Право собственности не разграничено	7892	8,4	7875	8,4	10965	11,7

По состоянию на 01.01.2017 в собственности граждан находится 20,2% земель сельскохозяйственного назначения, в собственности юридических лиц – 44,3% и в государственной и муниципальной собственности – 35,5 процента. Наблюдается тенденция снижения доли земель, находящихся в собственности у граждан и юридических лиц, и увеличения земель в государственной и муниципальной собственности.



В государственной и муниципальной собственности площадь земель сельхозназначения за 2014-2015 годы увеличилась на 6,7 тыс. га и по состоянию на 01.01.2017 составила 33,2 тыс. гектара.

Из земель сельхозназначения, находящихся в государственной и муниципальной собственности, по состоянию на 01.01.2017 зарегистрировано право собственности на 22,2 тыс. га, что составляет 23,8 процента.

**Земли населенных пунктов** в 2016 году составляют 46,5 тыс. га, из них земли в пределах городской черты города Старый Оскол – 20,1 тыс. гектар.

В государственной и муниципальной собственности по состоянию на 01.01.2017 находится 72,7% земель населенных пунктов, в собственности граждан – 20,8% и в собственности юридических лиц – 6,4 %.

В 2014-2015 годах также наблюдается тенденция снижения доли земель населенных пунктов, находящихся собственности у юридических лиц и граждан, и увеличения земель в государственной и муниципальной собственности.

Из земель населенных пунктов, находящихся в государственной и муниципальной собственности, зарегистрировано право собственности на 6,6 тыс.га, или всего на 19,5 процента. Распределение земель населенных пунктов по формам собственности представлено в таблице:

Таблица №4

Наименование права собственности		2014 год		2015 год		2016 год	
		га	уд.вес,%	га		га	уд.вес,%
<b>Всего земель населенных пунктов</b>		<b>46451</b>	<b>100,0</b>	<b>46451</b>	<b>100,0</b>	<b>46451</b>	<b>100,0</b>
1.	в собственности граждан	10206	22,0	10342	22,3	9677	20,8
2.	в собственности юридических лиц	3160	6,8	3020	6,5	2990	6,4
3.	в государственной и муниципальной собственности	33085	71,2	33089	71,2	33784	72,7
3.1.	в собственности Российской Федерации	4556	9,8	925	2,0	925	2,0
3.2.	в собственности Белгородской области	727	1,6	724	1,6	728	1,6
3.3.	в муниципальной собственности	1168	2,5	4665	10,0	4932	10,6
3.4.	Право собственности не разграничено	26634	57,3	26775	57,6	27199	58,6

**Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения** на 1 января 2017 года составили 8,4 тыс. гектаров.

За 2015 год площадь земель промышленности и иного специального назначения уменьшилась на 33 га в связи с отнесением к категории земель особо охраняемых территорий земельных участков, занятых базами отдыха.

По состоянию на 01.01.2017 года в собственности юридических лиц находится 68,5%, в государственной и муниципальной собственности – 31,1% земель, и в собственности граждан – 0,5 процентов. Из земель, находящихся в

государственной и муниципальной собственности, зарегистрировано право собственности на 475 га, или 18,3 процента.

По состоянию на 01.01.2017 года *земли особо охраняемых территорий* площадью 41 га находятся в государственной и муниципальной собственности, из них в собственности Белгородской области – 10 гектаров. Право областной и муниципальной собственности зарегистрировано на площади 18 га, на 23 га права не зарегистрированы. К этой категории земель относятся земли расположенные в районе Старооскольского водохранилища на которых располагаются базы отдыха.

*Земли лесного фонда* площадью 20422 га находятся в собственности Белгородской области. В соответствии с Земельным кодексом РФ к данной категории относят лесные и нелесные земли.

*Земли категории запаса* по состоянию на 01.01.2017 года занимают 583 гектара. Уменьшение площади данной категории в 2015 году произошло на 3 га за счет перевода земель из категории земель запаса в категорию земель особо охраняемых территорий.

Землями запаса являются земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам. Таким образом, земли запаса – это неиспользуемые земли. В эту категорию земель отнесены земли, права на которые прекращены, а также земли, выведенные из оборота в результате их консервации.

## **2. Нормативно-правовая база управления земельными ресурсами Старооскольского городского округа**

К полномочиям органов местного самоуправления в соответствии со статьей 11 Земельного Кодекса РФ в области земельных отношений относятся резервирование земель, изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд, установление с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия по решению вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

С целью регулирования вопросов, связанных с управлением и распоряжением земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Старооскольского городского округа, а также земельными участками, которыми в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации вправе распоряжаться муниципальное образование, утверждены следующие нормативные правовые акты:

- Порядок владения, пользования и распоряжения муниципальным имуществом Старооскольского городского округа, утвержденный решением Совета Депутатов Старооскольского городского округа от 16 мая 2014 года № 185.

Указанным порядком разграничены полномочия и урегулированы отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением земельным фондом городского округа, определены предельные размеры земельных участков при их предоставлении из состава государственных и муниципальных земель;

- Положение о департаменте имущественных и земельных отношений администрации Старооскольского городского округа, утвержденное решением Совета Депутатов Старооскольского городского округа от 16 мая 2014 года № 186.

В соответствии с данным решением определены полномочия и функции департамента как функционального органа администрации Старооскольского городского округа, реализующего исполнительно-распорядительные функции по управлению имуществом, в том числе земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Старооскольского городского округа, а также земельными участками, право собственности на которые не разграничено;

- Правила землепользования и застройки Старооскольского городского округа, утвержденные решением Совета Депутатов Старооскольского городского округа от 25 февраля 2011 года № 545.

Данные правила определяют виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского округа, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Старооскольского городского округа и предоставленные в аренду без торгов утвержден решением Совета депутатов Старооскольского городского округа от 27 августа 2015 года № 336. Расчет размера платежей за использование земельными участками на территории Старооскольского городского округа осуществляется с учетом решений Совета депутатов Старооскольского городского округа от 13 июля 2010 года № 449 «Об утверждении величины корректирующего коэффициента, учитывающего вид разрешенного (функционального) использования земельного участка».

Цена продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Старооскольского городского округа, определяется в соответствии с решением Совета депутатов Старооскольского городского округа от 31 марта 2015 года № 291 «Об утверждении порядка определения цены продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Старооскольского городского округа, предоставляемых без проведения торгов».

Вопрос определения платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Старооскольского городского округа урегулирован решением

Совета депутатов Старооскольского городского округа от 22 мая 2015 года № 304.

Порядок определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате их перераспределения с земельными участками, находящимися в муниципальной собственности определен решением Совета депутатов Старооскольского городского округа от 27 августа 2015 года № 337.

В целях реализации положений Федерального закона от 27 июля 2010 года № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», повышения качества исполнения и доступности результатов предоставления муниципальных услуг в части земельных вопросов, с учетом вступления в силу Федерального закона от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» утверждены 10 административных регламентов предоставления муниципальной услуги:

- Постановление администрации Старооскольского городского округа от 29.01.2016 № 245 «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам, имеющим трех и более детей, в собственность бесплатно»;

- Постановление администрации Старооскольского городского округа от 09.02.2016 № 363 «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешения на использование земель или земельного участка, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена»;

- Постановление администрации Старооскольского городского округа от 19.02.2016 № 552 «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйствам его деятельности»;

- Постановление администрации Старооскольского городского округа от 30.09.2015 № 3557 «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование земельного участка, находящегося в муниципальной собственности или государственная собственность на который не разграничена, без проведения торгов»;

- Постановление администрации Старооскольского городского округа от 06.11.2015 № 4097 «Об утверждении административного регламента

предоставления муниципальной услуги «Предварительное согласование предоставления земельного участка, находящегося в муниципальной собственности или государственная собственность на который не разграничена»;

- Постановление администрации Старооскольского городского округа от 18.03.2016 № 918 «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Прекращение права постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в муниципальной собственности или государственная собственность на который не разграничена, в случае отказа правообладателя от права на земельный участок»;

- Постановление администрации Старооскольского городского округа от 27.06.2016 № 2397 «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Заключение (согласование заключения) соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в муниципальной собственности или государственная собственность на который не разграничена»;

- Постановление администрации Старооскольского городского округа от 26.06.2015 № 2282 «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Заключение договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на земельном участке, здании или ином недвижимом имуществе, находящемся в муниципальной собственности Старооскольского городского округа, а также на земельном участке, государственная собственность на который не разграничена»;

- Постановление администрации Старооскольского городского округа от 30.08.2016 № 3690 «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Утверждение схемы расположения земельного участка или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Старооскольского городского округа или государственная собственность на которые не разграничена, на кадастровом плане территории»;

- Постановление администрации Старооскольского городского округа от 16.09.2016 № 3956 «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Заключение соглашения о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности».

В настоящее время администрацией городского округа подготовлены проекты внесения изменений в 5 постановлений администрации Старооскольского городского округа, утверждающих административные регламенты предоставления муниципальных услуг, в целях устранения нарушений, выявленных Старооскольской прокуратурой (протесты от 12 января 2016 года №м2.2.-2.-16, от 31 января 2017 года № 2.2-2.2017), и приведения правовых актов в соответствие с требованиями действующего законодательства (заключение правового управления департамента по

организационно-аналитической и кадровой работы администрации Старооскольского городского округа от 25 января 2017 года № 02-03/122).

До настоящего времени административные регламенты предоставления муниципальных услуг «Принятие решений о переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», «Принятие решения о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по инициативе гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Старооскольского городского округа или государственная собственность на который не разграничена» администрацией городского округа не утверждены.

Вместе с тем необходимо отметить, что принятый 23 июня 2014 года Федеральный закон № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» с 1 марта 2015 года изменил правовое регулирование предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, причем законодатель дал время (8 месяцев) для ознакомления с данным нормативным правовым актом, а также для разработки и приведения в соответствие нормативных правовых актов на уровне субъектов РФ и муниципальных образований.

Однако все административные регламенты предоставления муниципальной услуги в части земельного законодательства были приняты позднее 1 марта 2015 года - в период с июня 2015 года по сентябрь 2016 года, а отдельные не утверждены и до настоящего времени.

### **3. Эффективность управления и распоряжения земельными ресурсами**

#### ***Анализ доходов бюджета Старооскольского городского округа от использования земельных ресурсов***

Платность пользования землей в Российской Федерации установлена статьей 65 Земельного кодекса РФ. Доходы бюджетов от использования земли формируются за счет земельного налога, арендных платежей и средств от продажи земельных участков.

Динамика доходов бюджета Старооскольского городского округа от использования земли приведена в таблице:

Таблица №5  
(тыс. рублей)

	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	Темп роста	
					2016 г. к 2013г.	
					(+,-)	%
1	2	3	4	5	6	7
Доходы консолидированного бюджета от использования земли, в том числе:	1 643 834	1 448 016	1 540 805	1 128 676	-515 158	68,6

Земельный налог	1 265 864	1 048 459	1 268 762	820 100	-445 764	64,8
Доходы бюджетов от аренды земельных участков	168 376	252 787	238 070	278 033	109 657	165,1
Доходы бюджетов от продажи земельных участков	209 594	146 770	33 973	30 543	-179 051	14,6
Доходы бюджета округа по налоговым и неналоговым доходам	3 227 249	2 551 254	2 677 416	2 420 784	-806 465	75,0
Доля доходов от использования земли в бюджете (%)	50,9	56,8	57,5	46,6	-4,3	91,6

Доля доходов от использования земли по отношению к налоговым и неналоговым доходам бюджета округа снижается: в 2016 году к 2013 году снижение составило 4,3 процента. Темпы падения доходов от использования земли выше темпов падения налоговых и неналоговых доходов бюджета округа на 6,4 процентного пункта.

При этом темпы роста доходов наблюдаются только от аренды земли : в 2016 году по отношению к 2013 году увеличение составило 165,1%.

В анализируемом периоде структура доходов от использования земли претерпела существенные изменения. В 2016 году по сравнению с 2013 годом снизилась доля земельного налога и доходов от продажи земельных участков соответственно на 4,3 и 10,1 процентного пункта, а доля доходов от аренды земельных участков, соответственно, увеличилась на 14,4 процентного пункта.

Земельный налог составляет основную долю в структуре доходов от использования земли. В анализируемом периоде наблюдается нестабильная динамика поступления земельного налога.

Так, в 2014 году отмечается снижение поступлений земельного налога на 217 405 тыс. рублей, или на 17,2% по сравнению с 2013 годом (1 265 864 тыс. рублей), что обусловлено досрочной уплатой налога в 2013 году (за 4 кв. 2013 года) крупнейшими налогоплательщиками: ОАО «ОЭМК» и ОАО «СГОК».

В 2015 году поступления земельного налога составили 1 268 762 тыс. рублей. Увеличение объема платежей по налогу по сравнению с 2014 годом обусловлено переоценкой с 1 января 2015 года кадастровой стоимости земель промышленности за чертой населенных пунктов и земель садоводческих и огороднических объединений, а также досрочной уплаты налога ОАО «ОЭМК» и ОАО «Стойленский ГОК».

В 2016 году резкое падение поступлений земельного налога на 448 662 тыс. рублей (ниже уровня 2015 года на 35,4%) в связи с выпадающими доходами по налогу в сумме 414 702 тыс. рублей, начисленному за период с 2013 по 2015 годы, вследствие уменьшения в соответствии с решением суда кадастровой стоимости земельных участков, принадлежащих на праве собственности ОАО «ОЭМК».

*Предоставление льгот по земельному налогу*

Сумма выпадающих доходов в результате предоставления налоговых льгот по земельному налогу (по данным департамента финансов и бюджетной политики администрации Старооскольского городского округа) составила 24 779 тыс. рублей - в 2013 году, 24 705 тыс. рублей - в 2014 году и 17 854 тыс. рублей - в 2015 году, в том числе:

Таблица № 6  
(тыс. рублей)

Льготы	Размер льготы		
	2013 г.	2014 г.	2015г.
1	2	3	4
<b>По земельному налогу</b>	<b>24 779</b>	<b>24 705</b>	<b>17 854*</b>
в том числе:			
1	2	3	4
-предоставленные юридическим лицам	18 743	18 256	5 571
-предоставленные физическим лицам	6 036	6 449	12283

\*по информации, предоставленной в ходе совместного контрольного мероприятия в Старооскольском городском округе Белгородской области по вопросам целевого использования межбюджетных трансфертов, формирования и эффективного использования средств местного бюджета, достаточности финансовых ресурсов, направленных на обеспечение расходных обязательств, а также оценки сбалансированности бюджета за 2013-2015 годы и 1 полугодие 2016 года сумма выдающихся доходов по земельному налогу за 2016 год составляла **25 865 тыс. рублей.**

Основная сумма льгот, предоставленных организациям по земельному налогу, приходится на ОАО «Аэропорт Старый Оскол» (5 165 тыс. рублей), органы, подразделения и организации пожарной охраны (1 973,8 тыс. рублей ежегодно), гаражно-строительные кооперативы - в отношении земельных участков общего пользования (1 068,4 тыс. рублей в 2013 году, 1 039,9 тыс. рублей в 2014 году и 1 392 тыс. рублей в 2015 году), сельские территории администрации Старооскольского городского округа - в отношении земельных участков общего пользования, занятых кладбищами, памятниками, мемориалами и пр. (458,7 тыс. рублей в 2013 году, 519,7 тыс. рублей в 2014 году и 563,9 тыс. рублей в 2015 году), учреждения профессионального образования (627,2 тыс. рублей в 2013 году, 552,7 тыс. рублей в 2014 году, 705,7 тыс. рублей в 2015 году), организации, использующие труд инвалидов (251,8 тыс. рублей ежегодно).

Согласно информации, предоставленной ДИЗО, доходы от сдачи в аренду земельных участков в проверяемом периоде характеризуются следующими показателями.

Таблица №7  
(тыс. рублей)

Доходы от сдачи в аренду земельных участков	Период				
	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	1 квартал 2017 года
1	2	3	4	5	6
Доходы, получаемые в виде арендной платы, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды за земли, находящиеся в собственности городского округа	166 137	248 506	234 034	237 255	54 551
Погашено пени	2 238	4 281	4 036	4 778	1425
<b>ИТОГО</b>	<b>168 375</b>	<b>252 787</b>	<b>238 070</b>	<b>278 033</b>	<b>55 976</b>



*Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в 2014 году составили 252 787 тыс. рублей, что на 50,1% больше, чем соответствующие поступления в 2013 году, которые составили 168 375 тыс. рублей.*

В первую очередь это связано с тем, что с 2014 года нормативы зачисления средств от арендной платы за земельные участки в бюджет городского округа увеличились с 80% до 100%. В 2015 году поступления от аренды земли составили 238 070 тыс. рублей.

Основными плательщиками арендной платы за земельные участки в 2015 году являлись:

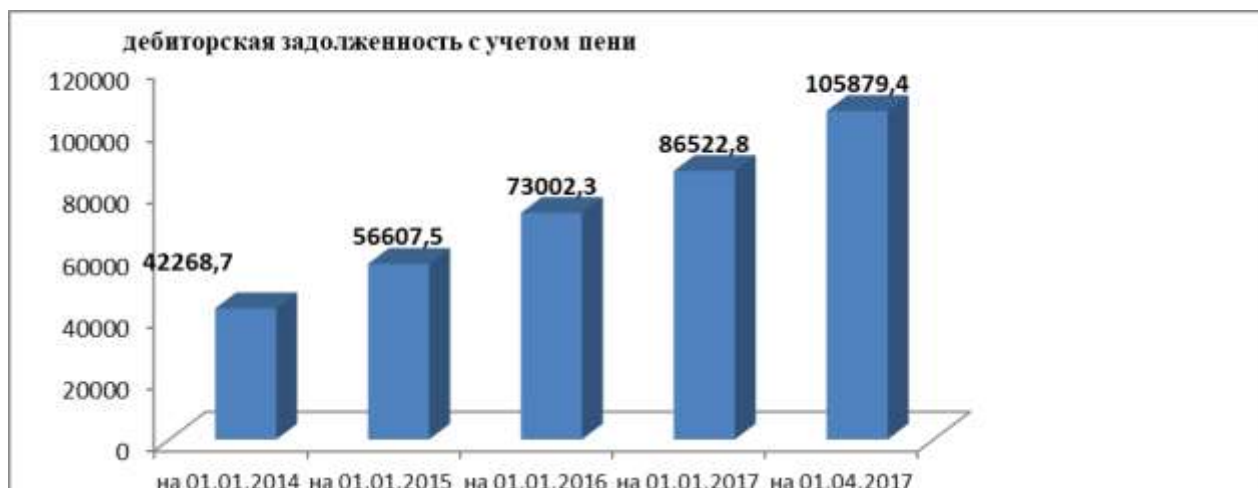
- ОАО «КМАпроектжилстрой» - 24 119,8 тыс. рублей;
- ОАО «Лебединский ГОК» - 16 939,5 тыс. рублей;
- ОАО «ОЭМК» - 11 508,3 тыс. рублей;
- ОАО «Стойленский ГОК» - 8474,1 тыс. рублей;
- ООО «Спутник-Белгород» - 5 330,9 тыс. рублей;
- ЗАО «Корпорация «ГРИНН» - 3 006,2 тыс. рублей;
- ОАО «СОЭМИ – 2 339,1 тыс. рублей;
- ОАО «ЗТО-ЭТОН» - 1 854,7 тыс. рублей;
- ЗАО «Спецэнерго» - 1 830,7 тыс. рублей.

В 2016 году наблюдается рост поступлений от арендных платежей за землю по сравнению с 2015 годом на 39 963 тыс. рублей, или на 16,8%, что обусловлено внесением изменений в решение Совета депутатов Старооскольского городского округа Белгородской обл. от 13.07.2010 №449 «Об утверждении величины корректирующего коэффициента, учитывающего вид разрешенного (функционального) использования земельного участка» (далее - Решение №449) в части изменений величины корректирующих коэффициентов, учитывающих вид разрешенного (функционального) использования земельных участков.

Вместе с тем настораживает значительный рост дебиторской задолженности.

Информация о суммах задолженности по арендной плате за земельные участки с учетом пени за период 2013-2016 годы и 1 квартал 2017 года представлена ниже.

Диаграмма №1  
(тыс. рублей)



По состоянию на 1 апреля 2017 года задолженность по платежам за земельные участки с учетом пени составляет **105879,4** тыс. рублей, что выше уровня 2013 года **более чем в 2,5 раза**, и составляет **49%** от плановых назначений по доходам, получаемым в виде арендной платы за земельные участки на 2017 год.

При этом просроченная задолженность составляет 76,1 % от общей суммы дебиторской задолженности, из которой претензионно-исковая работа по данным ДИЗО проведена на общую сумму 94 524,5 тыс. рублей. По информации, предоставленной ДИЗО, просроченная задолженность на сумму свыше 50 млн. рублей - нереальная к взысканию из-за банкротства, ликвидации юридического лица или отсутствия имущества у должника.

Вместе с тем, на основании предоставленных ДИЗО данных по крупным должникам по арендной плате, размер которой превышает 500 тыс. рублей, установлено, что только по **33** контрагентам размер дебиторской задолженности на 01.04.2017 составляет 99 255 тыс. рублей (93,7 % от общей суммы дебиторской задолженности на 01.04.2017), а согласно реестру начислений арендных платежей на 01 апреля 2017 года количество контрагентов, имеющих дебиторскую задолженность, составляет **3439**.

По сложившейся ситуации сотрудниками ДИЗО было пояснено, что в сумму дебиторской задолженности (105879,4 тыс. рублей) вошли начисления по пене и неосновательному обогащению только по тем контрагентам, по которым есть решения суда или добровольно произведена оплата пени, выставленной в ходе проводимой претензионно-исковой работы. А по остальным контрагентам расчет пени за несвоевременную оплату арендной платы ведется, но в реестре начислений они не отражаются.

Однако в соответствии с пунктом 197 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 (далее - Инструкция), утвержденной приказом Минфина России от 1 декабря 2010 г. № 157н, счет 20500 «Расчеты по доходам» предназначен для учета расчетов по суммам доходов (поступлений), начисленных

учреждением в момент возникновения требований к их плательщикам, возникающих в силу договоров, соглашений, а также при выполнении субъектом учета возложенных согласно законодательству Российской Федерации на него функций, а также поступивших от плательщиков предварительных оплат.

Следовательно, операции по начислению штрафных санкций, неустоек должны осуществляться в момент их возникновения, а не по их фактическому поступлению или решению суда.

Из вышеизложенного следует, что предоставленные ДИЗО расчеты по начислению арендных платежей не в полной мере содержат информацию о фактическом размере дебиторской задолженности и, соответственно, подтвердить размер дебиторской задолженности в ходе проведения контрольного мероприятия не представилось возможным.

Следует отметить, что в ходе контрольного мероприятия, проводимого Контрольного-счетной палатой Белгородской области в 2016 году, по вопросам целевого использования межбюджетных трансфертов, формирования и эффективного использования средств местного бюджета, достаточности финансовых ресурсов, направленных на обеспечение расходных обязательств, а также оценки сбалансированности бюджета за 2013-2015 годы и 1 полугодие 2016 года отмечалась неэффективная работа ДИЗО по выполнению *бюджетных полномочий главного администратора доходов бюджета, предусмотренные п.2 ст.160.1 БК РФ (осуществление начислений, учет и контроль за правильностью исчислений, полнотой и своевременностью осуществления платежей в бюджет, пеней и штрафов по ним, а так же осуществление взыскания задолженности по платежам в бюджет, пеней и штрафов).*

Однако за период с 01.07.2016 (анализируемый период по предшествующему контрольному мероприятию) по 01.04.2017 (анализируемый период) сумма дебиторской задолженности по арендной плате только возросла на 22 258,5 тыс. рублей, темп роста за 9 месяцев составил 26,6 процентов.

По данным, предоставленным ДИЗО, по проведенной ими *претензионно-исковой работе на общую сумму 94 524,5 тыс. рублей, возмещено в бюджет округа арендных платежей с учетом пени на общую сумму 10 538,8 тыс. рублей ( 11,1 % ).*

Как уже отмечалось по итогам предшествующей проверки, что ДИЗО *при подаче исковых требований не ходатайствует о принятии обеспечительных мер, кроме того в большинстве случаев не заявляются требования о расторжении договора и изъятии земельного участка, что в свою очередь не позволяет обеспечить эффективное использование земель и приводит к росту дебиторской задолженности, нереальной к взысканию.*

Следовательно, принимаемые ДИЗО управленческие решения недостаточно эффективны для выхода из сложившейся ситуации и требуют разработки отдельного плана мероприятий, направленного на предотвращение и снижение дебиторской задолженности, а также повышения эффективности использования земель в части вовлечения в

оборот земельных участков, изымаемых при невыполнении условий договоров.

***Информация о земельных участках,  
предоставленных в аренду юридическим лицам из состава земель,  
государственная собственность на которые не разграничена***

По состоянию на 1 апреля 2017 года из состава земель, находящихся в муниципальной собственности и государственная собственность на которые не разграничена, муниципальным образованием Старооскольский городской округ предоставлено юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством, 920 земельных участков общей площадью 1213,64 гектаров.

По информации, представленной ДИЗО, доходы бюджета городского округа в части поступлений средств от арендной платы за **использование юридическими лицами земельных участков** за 2016 год составили 226 424,4 тыс. рублей, что составляет 96 % от планируемого поступления данного вида доходов в указанном периоде.

Информация о действующих договорах аренды земельных участков с начислениями земельных платежей в разрезе основных групп разрешенного использования приведена в таблице:

Таблица №8

№ п/п	Целевое использование	Кол-во участков, шт.	Площадь, га	Начислено в 2016 году, рублей	Оплачено в 2016 году, рублей	Начислено в 2017 году на 01.06.2017, рублей
1	2	3	4	5	6	7
1.	Многоэтажная застройка	18	7,83	6 276 080	3 318 642	2 311 373
2.	Для строительства и обслуживания объектов торгово-офисного назначения	172	76,48	54 800 328	52 100 230	21 580 330
3.	Для строительства и обслуживания объектов промышленного назначения	596	739,60	158 328 003	146 200 501	80 846 040
4.	Рекреационная деятельность	10	14,60	547 354	434 243	228 064
5.	Для размещения объектов МРСК, Водоканал	65	147,66	5 570 773	15 563 428	1 809 060
6.	СНТ, ГСК, автостоянки	42	128,47	7 629 623	6 750 841	3 646 304
7.	Для строительства и обслуживания объектов здравоохранения, образования	9	3,65	2 000 285	1 757 520	854 432
8.	Для сельскохозяйственного производства	1	5,35	1 311	4 473	1 864
9.	Аэропорт	7	90,00	322 498	294 488	90 866
<b>ИТОГО</b>		<b>920</b>	<b>1213,64</b>	<b>235 476 255</b>	<b>226 424 366</b>	<b>111 368 333</b>

В 2016 году в структуре действующих договоров аренды земельных участков, используемых юридическими лицами, 64,8% договоров приходится на земельные участки общей площадью 739,6 га, используемые для строительства и обслуживания объектов промышленного назначения, что составляет 67,2% от общего объема начисленных арендных платежей, или 158 328,0 тыс. рублей.

На втором месте договоры аренды земельных участков, предоставленных для строительства и обслуживания объектов торгово-офисного назначения общей площадью 76,48 га, годовой размер арендной платы по которым составляет 54 800,3 тыс. рублей.

Средний размер арендной платы за 1 кв.м земель, расположенных на территории округа и предоставленных юридическим лицам, составил: в 2016 году – 19,4 рублей, 1 полугодие 2017 года - 18,4 рубля.

Снижение среднего размера арендной платы за 1 кв. м в 1 полугодии 2017 года по сравнению с показателем 2016 года обусловлено предоставлением земельных участков по результатам торгов с размером арендной платы, определённой оценщиком ниже, чем 1,5 % от кадастровой стоимости.

В 2016 году наиболее высокий средний размер арендной платы за 1 кв. м приходится на земельные участки, предоставленные для многоэтажной застройки – 80,1 рублей, для строительства и обслуживания объектов торгово-офисного назначения – 71,6 рубль, для строительства и обслуживания объектов здравоохранения, образования, культуры – 54,8 рубля.

Согласно п. 3 ст. 39.7 Земельного кодекса РФ порядок определения размера арендной платы в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливается органом государственной власти субъекта Российской Федерации. Во исполнение данной нормы закона на территории Белгородской области действует постановление Правительства Белгородской области от 13 июля 2009 года № 247-пп « Об утверждении порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Белгородской области и государственная собственность на которые не разграничена».

В соответствии с п. 5 указанного порядка определения размера арендной платы размер арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в государственной собственности Белгородской области и государственная собственность на которые не разграничена, в год, за исключением случаев, установленных пунктами 3, 4, подпунктами 5.1, 5.2, 5.3 пункта 5, пунктами 6, 7, 8, 9 настоящего порядка, определяется по формуле:

$$A_{г} = УПКС \times S \times K(\%),$$

где:  $A_{г}$  - размер арендной платы за использование земельного участка в год;  $S$  - площадь земельного участка в кв. м;

$K$  (%) - величина в процентах от кадастровой стоимости по видам функционального использования земель;

УПКС - удельный показатель кадастровой стоимости 1 кв. м земельного участка, т.е. кадастровая стоимость в расчёте на единицу площади объекта недвижимости.

С 1 января 2017 года с учетом положений Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218 –ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» сведения о кадастровой стоимости объектов недвижимости, в том числе и

земельных участков, содержатся в Едином государственном реестре недвижимости. До 1 января 2017 года соответствующие сведения о кадастровой стоимости содержались в данных государственного кадастра недвижимости согласно положениям Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Статьей 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» установлено, что сведения о кадастровой стоимости используются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с даты их внесения в Единый государственный реестр недвижимости, за исключением отдельных случаев.

Согласно законодательству основания для внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости, ранее государственный кадастр недвижимости, являются:

-решение уполномоченного органа об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (статья 15 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ, действовавшая до 1 января 2017 года);

-определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости при включении сведений о них в Единый государственный реестр недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик, органом, осуществляющим функцию по государственной кадастровой оценке, либо подведомственным ему государственным бюджетным учреждением (статьи 24.19 и 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 12 мая 2015 года № П/210, приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 26 декабря 2011 года № П/531).

***Информация о земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленных в аренду горно-обогатительным предприятиям и другим юридическим лицам для осуществления производственной деятельности в сфере промышленного назначения***

Из общего количества предоставленных в аренду юридическим лицам земельных участков на долю крупных горно-обогатительных предприятий приходится 98 земельных участков общей площадью 417,5 га, в том числе: АО «ЛГОК» предоставлено в аренду 26 участков общей площадью 280,8 га, АО «СГОК» - 40 участков общей площадью 79,4 га, АО «ОЭМК» - 32 участка общей площадью 57,3 га, согласно таблице:

Таблица №9

Пред- приятие	Об- щее кол- во ЗУ	Общая пло- щадь, га	земли населенных пунктов			земли промышленности и иного специального назначения			земли сельскохозяйственног о назначения		
			кол- во	Пло- щадь, га	Размер плате- жей, тыс. руб.	Кол- во	Пло- щадь, га	Размер плате- жей, тыс. руб.	Кол- во	Пло- щадь, га	Размер плате- жей, тыс. руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
АО "ЛГОК"	26	280,8	12	28,3	1 135,9	14	252,5	15 693,6	-	-	-
АО "СГОК"	40	79,4	19	13,5	4 477,5	11	65,048	2 652,5	10	1	0,1
АО "ОЭМК"	32	57,3	26	22,0	9 226,1	5	34,3	1 898,1	1	1	267,1
<b>Итого:</b>	<b>98</b>	<b>417,5</b>	<b>57</b>	<b>63,8</b>	<b>14 839,5</b>	<b>30</b>	<b>351,8</b>	<b>20 244,1</b>	<b>11</b>	<b>2</b>	<b>267,3</b>

По результатам изучения материалов и документов, касающихся оформления указанными юридическими лицами прав аренды на испрашиваемые земельные участки и определения размера арендных платежей, следует отметить следующее.

В отношении 4 земельных участков общей площадью 1,9 га правовой статус предоставленных земель противоречит фактической цели их использования.

Так, на основании договора аренды от 27 августа 2004 г. № 64-1/04 АО «ОЭМК» предоставлен в аренду на срок с 06.07.2004 по 06.07.2053 из состава земель сельскохозяйственного назначения земельный участок с кадастровым номером 31:05:0202002:10 общей площадью 1,06 га, расположенный по адресу: Федосеевский сельский округ, район базы «Металлург», для строительства и обслуживания септика и автостоянки легковых автомобилей. Права собственности на объекты подтверждены свидетельствами о государственной регистрации права: сооружение - септик площадью 142,1 кв. м - 31 АА 824552, сооружение - площадка для стоянки автомобилей общей площадью 5331,21 кв.м - 31-АА 824198. Годовой размер арендной платы, установленный на 2016 год, составляет 198,36 рубля.

Указанный земельный участок и расположенные на нем сооружения фактически используются для обслуживания базы отдыха «Металлург», а не сельскохозяйственного предприятия.

Также на основании договора аренды от 30 октября 2015 г. №88-1/2015 АО «Стойленский ГОК» из состава земель сельскохозяйственного назначения предоставлены 3 земельных участка с кадастровыми номерами 31:05:1902001:84 площадью 289 кв.м, 31:05:1902002:49 площадью 5513 кв.м, 31:05:1902003:305 площадью 2868 кв.м, для обслуживания объекта: «Хвостовое хозяйство. Узел сгущения оборотного водоснабжения и транспортировки хвостов. 1 очередь строительства. Внешнее электроснабжение ЛЭП 110 кВ, назначение: сооружение электроэнергетики. Протяженность: 3215м» на срок с 02.12.2015

по 02.12.2025. Годовой размер арендной платы в 2016 году по данному договору составил 724,32 рубля.

Ранее данные земельные участки в период строительства сооружения электроэнергетики с 31.01.2014 по 30.10.2015 находились на праве аренды у юридического лица на основании краткосрочных договоров аренды от 31 января 2014 г. № 01-09/14 и от 31 декабря 2014 г. № 63-5/14 .

Фактически через вышеуказанные земельные участки, а также участки с кадастровыми номерами 31:05:1902003:317, 31:05:1902003:312, 31:05:1902003:313, 31:05:1902003:311, находящиеся в собственности АО «Стойленский ГОК» и относящиеся к категории земель - земли сельскохозяйственного назначения, проходит ЛЭП 110 кв.м ( кадастровый номер 31:00:0000000:79), предназначенная для производственной деятельности данного промышленного предприятия.

Согласно ст. 78 Земельного кодекса РФ земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства).

Использование земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель, предоставляемых на период осуществления строительства дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, осуществляется при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель для нужд сельского хозяйства без перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий.

С учетом изложенного, а также регистрации права собственности АО «Стойленский ГОК» на объект электросетевого хозяйства, категория предоставленных в аренду земельных участков требует приведения их правового статуса в соответствии с целью их использования путем перевода в состав земель промышленности и иного специального назначения и определения обоснованного размера арендной платы.

Исходя из фактического использования земельных участков с кадастровыми номерами 31:05:0202002:10, 31:05:1902001:84, 31:05:1902002:49 31:05:1902003:305, как земли промышленности, бюджет городского округа недополучил доходов от арендных платежей за земельные участки за период 2015 - 2016 годы в размере **101,2 тыс. рублей:**

Таблица №10

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Действующий годовой размер арендной платы, рублей	Годовой размер арендной платы в случае перевода в земли промышленности, рублей	Недополученный доход за период 2015 - 2016 годы, рублей
1	2	3	4	5	6
1	31:05:0202002:10	10 600	198	36 048	71 700
2	31:05:1902001:84	289	24	983	983
3	31:05:1902002:49	5 513	461	18 749	18 749
4	31:05:1902003:305	2 878	240	9 788	9 788
<b>Итого:</b>		<b>19 280</b>	<b>923</b>	<b>65 567</b>	<b>101 219</b>



По договору долгосрочной аренды земельных участков от 23 декабря 2014 г. № 130-1/14 в отношении земельного участка с кадастровым номером 31:06:0327001:10 площадью 48529 кв.м, предоставленного АО «Стойленский ГОК» для обслуживания автодороги «город Старый Оскол - Долгая Поляна» район станции Атаманская, участок №1, размер арендных платежей ДИЗО был необоснованно занижен.

Так, согласно расчету арендной платы земельных участков в отношении земельного участка с кадастровым номером 31:06:0327001:10 ежемесячный размер арендных платежей в 2015 году была установлен в сумме 147 399,56 рублей с учетом кадастровой стоимости земельного участка - 78 613 097,68 рублей. Вместе с тем согласно выписке о кадастровой стоимости земельного участка, предоставленной Управлением Росреестра по Белгородской области, с 3 сентября 2013 года по данному участку кадастровая стоимость составляет – 83 801 333,07 рублей.

В декабре 2015 года ДИЗО дополнительным соглашением к договору аренды № 130-1/14 размер арендной платы по данному участку пересчитан с учетом его фактической кадастровой стоимости, но при этом перерасчет арендных платежей за 2015 год не производился.

В результате установления в 2015 году заниженного размера арендных платежей АО «Стойленский ГОК» по договору от 23 декабря 2014 г. № 130-1/14 потери бюджета составили **116,7 тыс. рублей** ((83 801 333,07 рублей - 78 613 097,68 рублей)\*2,25%).

Кроме того, в ходе анализа обоснованности и достоверности определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные иным юридическим лицам для производственной деятельности, выявлены следующие нарушения, замечания и недостатки.

По договору аренды земельного участка от 28 января 2013 г. № 5-1/13 с кадастровым номером 31:06:0401004:49 площадью 28958 кв.м, из категории земель - земли населенных пунктов с видом разрешенного использования - для обслуживания производственной базы для складирования металлопроката, заключенного с ООО «Сталь Групп - Оскол», годовой размер арендной платы в период с 1 января 2013 г. по 31 декабря 2016 г. определен ДИЗО в размере 786 135,84 рублей (УПКС - 1809,83 рублей за 1 кв. м, К (%) - 1,5% - «прочие отрасли промышленности в черте населенных пунктов»).

Учитывая тот факт, что на данном земельном участке имеется огороженный склад, оборудованный двумя подкрановыми путями, с двумя КПП (подтверждено актом осмотра), расчет арендной платы должен был произведен с применением К (%) - 2,25% (открытые склады), утвержденного Решением № 449.

Следует отметить, что в соответствии с п.2 Постановления № 247-пп «при использовании арендатором неделимого земельного участка по двум и более различным видам функционального (разрешенного) использования расчет арендной платы за всю арендуемую площадь выполняется в

соответствии с тем видом функционального (разрешенного) использования, для которого установлен наибольший размер арендной платы».

В результате необоснованного применения более низкого корректирующего коэффициента, учитывающего вид разрешенного (функционального) использования земельного участка, при расчете арендной платы земельного участка, предоставленного ООО «Сталь Групп - Оскол», выпадающий доход от уплаты арендной платы в бюджет округа за период с 1 января 2013 г. по 31 марта 2017 г. составил – **1 680,9 тыс. рублей**  $((52409057,14 \text{ рублей} * 2,25\%) - (52409057,14 \text{ рублей} * 1,5\%)) * 4 \text{ года} - (57933085,22 * 2,25\% / 12 \text{ мес.} * 3 \text{ мес.}) - (57933085,22 * 1,5\% / 12 * 3 \text{ мес.} *) = 1680893,25 \text{ рублей}$ .

По договору аренды земельного участка от 17 марта 2006 г. № 13-1/06 с кадастровым номером 31:06:0329003:101 площадью 27234 кв.м, из категории земель - земли населенных пунктов с видом разрешенного использования - для обслуживания железнодорожного соединительного пути, заключенного с ООО «КМАпроектжилстрой», годовой размер арендной платы в период с 1 января 2013 г. по 31 декабря 2016 г. определен в размере 744 558,48 рублей (УПКС - 1822,62 рубля за 1 кв.м, К (%) - 1,5%).

При этом согласно сведениям ЕГРН, предоставленным Управлением Росреестра по Белгородской области, в отношении данного земельного участка в указанный период была установлена кадастровая стоимость в размере 67 899 264,12 рублей, соответственно, УПКС составлял 2 493,18 рублей.

Однако, в период с 1 января 2013 года до начала контрольного мероприятия обращения ДИЗО в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной на территории Белгородской области на основании приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 26 октября 2012 года № П/495 при Управлении Росреестра по Белгородской области (далее - Комиссия) по оспариванию кадастровой стоимости и приведению ее в соответствие с фактическим видом разрешенного использования не направлялись.

Следовательно, ДИЗО при расчете арендной платы за использование вышеуказанного земельного участка должен был руководствоваться кадастровой стоимостью и УПКС, определенных по результатам кадастровой оценки, утвержденной постановлением Правительства Белгородской обл. от 12.11.2012 № 448-пп «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Белгородской области» (далее - Постановление № 448-пп).

В результате применения ДИЗО заниженного показателя УПКС при расчете арендной платы земельного участка, предоставленного ООО «КМАпроектжилстрой», потери бюджета округа за период 01.01.2013 по 31.12.2016 составили 1 095,7 тыс. рублей (Приложение к акту № 1).

Годовой размер арендной платы в период с 1 января 2013 г. по 31 декабря 2016 г. по договору аренды земельного участка с кадастровым номером 31:06:0128003:428 площадью 6163 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для обслуживания

нежилого здания, заключенного с АО «Осколмебель» от 29 декабря 2012 г. № 110-1/12, определен ДИЗО в размере 306 563,64 рубля (УПКС -2487,13 рублей за 1 кв.м, К (%) - 2%).

Согласно сведениям ЕГРН, предоставленным Управлением Росреестра по Белгородской области, в отношении данного земельного участка в указанный период была установлена кадастровая стоимость в размере 47 336 154 рублей с УПКС - 7164,48 рублей, следовательно, годовой размер арендной платы должен составлять 946 723,08 рублей.

В результате занижения департаментом УПКС при расчете арендной платы земельного участка, предоставленного АО «Осколмебель», потери бюджета округа в период с 01.01.2013 по 31.12.2016 составили **2 560,6 тыс. рублей.** (Приложение к акту №2).

Следует отметить тот факт, что кадастровая стоимость указанного земельного участка определена некорректно, без учета фактического использования земельного участка под размещение гаражей.

Вместе с тем, ДИЗО работы по уточнению вида разрешенного использования земельного участка с учетом его фактического использования не проведены, не обеспечен пересчет кадастровой стоимости земельного участка, вследствие чего годовой размер арендной платы определен с нарушением требований Постановления № 247-пп.

При анализе договора аренды земельного участка от 25 июня 2006 г. № 37-1/06 с кадастровым номером 31:06:0401006:22 площадью 1194 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для размещения открытой площадки под складирование сырья (бетонитовых глин), заключенного с ООО «Исследователь КМА», установлено, что годовой размер арендной платы в период с 1 января 2013 года по 31 декабря 2016 года ДИЗО был необоснованно занижен.

Так, годовой размер арендной платы определен ДИЗО в размере 35 611,56 рублей (УПКС - 1988,36 руб за 1 кв.м, К (%) - 1,5%).

Учитывая фактическое использование земельного участка для складирования сырья, расчет арендной платы должен был произведен ДИЗО с применением К(%) - 2,25% (открытые склады и площадки для хранения материальных ценностей), установленного Решением № 449.

Из пояснений ДИЗО следует, что вышеуказанный земельный участок прилегает к промышленной базе ООО «Исследователь КМА» и используется не для временного хранения, распределения и перевалки грузов, а является частью производственного комплекса. Позиция ДИЗО противоречит условиям договора в части вида разрешенного использования земельного участка, определенной на основании заявления арендатора.

В результате выпадающий доход в бюджет округа в виде недоначисленной ООО «Исследователь КМА» арендной платы за период с 1 января 2013 г. по 31 декабря 2016 г. составил - **71,2 тыс. рублей** (Приложение к акту №3).

В соответствии с условиями договора аренды земельного участка от 18 сентября 2014 г № 91-1/14 с кадастровым номером 31:05:2001002:165 и площадью 81792 кв. м, из категории земель - земли промышленности и иного

специального назначения, с видом разрешенного использования - для размещения отходов ТБО и строительных отходов, заключенного с ЗАО «ОсколЭкоСервис», годовой размер арендной платы в период с 20 марта 2015 г. по 31 марта 2017 г. определен ДИЗО в размере 225 954,48 рубля (кадастровая стоимость - 15 063 632,64 рублей, К (%) - 1,5%).

Согласно сведениям ЕГРН в отношении данного земельного участка в указанный период была установлена кадастровая стоимость в размере 34 891 649,28 рублей.

Из пояснений ДИЗО следует, что кадастровая стоимость земельного участка была изменена только в январе 2015 года, уже после вступления в силу постановления Правительства Белгородской области от 27.10.2014 г. № 399-пп «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения Белгородской области» (далее - Постановление № 399-пп).

Вместе с тем в соответствии с п.10 Постановления № 247-пп арендная плата подлежит перерасчету при изменении кадастровой стоимости в связи с введением в действие результатов новой государственной кадастровой оценки земель, утвержденных в установленном порядке. Следовательно, ДИЗО не проведена работа, направленная на увеличение поступлений неналоговых доходов в бюджет округа, в части анализа изменений кадастровой стоимости земельного участка после вступления в силу Постановления № 399-пп.

В связи с применением ДИЗО заниженного УПКС при расчете арендной платы земельного участка, переданного ЗАО «ОсколЭкоСервис», потери бюджет округа за период с 20.03.2015 по 31.03.2017 составили **594,8 тыс. рублей** (Приложение к акту №4).

По договору аренды земельного участка от 9 декабря 2016 г. № 78-1/16 с кадастровым номером 31:06:0401003:405 площадью 3960 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для обслуживания нежилых зданий, заключенного с ООО «Теплоснаб», размер начисленной ДИЗО арендной платы в период с 29 февраля 2016 г. по 31 декабря 2016 г. составил 85478 рублей.

При расчете арендной платы ДИЗО был применен корректирующий коэффициент (К %) в размере 1,5 %, как для «Прочие отрасли промышленности в черте населенных пунктов».

В соответствии с п.2 Постановления № 247-пп и учитывая наличие на данном земельном участке складского помещения, при расчете размера арендной платы должен был применен К (%) - 2,25%, в результате чего в бюджет округа не поступили неналоговые платежи в виде недоначисленной ООО «Теплоснаб» арендной платы в размере 42,7 тыс. рублей (Приложение к акту №5).

Согласно пояснениям ДИЗО, в соответствии с административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Предоставление в

собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование земельного участка, находящегося в муниципальной собственности или государственная собственность на который не разграничена, без проведения торгов», утвержденным постановлением администрации Старооскольского городского округа от 30.09.2015г. № 3557 далее - Регламент № 3557), работа специалистов ДИЗО носит заявительный характер.

При подаче заявления ООО «Теплоснаб» отсутствовало сообщение заявителя, содержащее перечень всех зданий, сооружений, расположенных на испрашиваемом земельном участке и было представлено свидетельство только на один объект недвижимости - административно-бытовой комплекс.

Однако в соответствии п. 3.4.3. Регламента № 3557 специалист ДИЗО должен осуществлять подготовку и направление межведомственных запросов в государственные органы, органы местного самоуправления и подведомственные государственным органам или органа местного самоуправления организации, в распоряжении которых находятся документы, запрашиваемые в рамках межведомственного взаимодействия, в случае, если указанные документы не были представлены заявителем самостоятельно.

Учитывая вышеизложенное, ДИЗО не были предприняты все исчерпывающие меры для определения и установления корректирующего коэффициента, учитывающего фактический вид функционального использования вышеуказанного земельного участка.

Годовой размер арендной платы по договору аренды земельного участка от 9 февраля 2006 г. № 2-1/06 с кадастровым номером 31:06:0128003:14 площадью 12928 кв. м, из категории земель - земли населенных пунктов с видом разрешенного использования - для обслуживания производственного здания со складскими помещениями, заключенного с ООО «Тиккурила», в период с 22 августа 2013 г. по 31 декабря 2016 г. определен ДИЗО в размере 604 276,08 рублей.

Учитывая наличие на данном земельном участке объектов складского назначения, а также с учетом того, что виды разрешенного (функционального) использования земельного участка, для которых Решением № 449 утверждены величины корректирующих коэффициентов, не приведены в соответствие с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, руководствуясь положениями Постановления № 247-пп, расчет арендной платы за указанный период должен определен с применением К (%) - 2,25% (крытые склады и базы).

Потери бюджета городского округа в результате занижения ООО «Тиккурила» размера арендных платежей в период с 22.08.2013 г. по 31.03.2017 г. составили **1081,0 тыс. рублей** (Приложение к акту №6).

При проверке обоснованности определения размера арендных платежей по договору долгосрочной аренды земельного участка от 14 июля 2014 г. № 69-1/14 с кадастровым номером 31:06:0401003:156 площадью 10675 кв.м, предоставленного ООО «КАМАЗ-Юг» для размещения производственной базы, установлено, что применённый ДИЗО

корректирующий коэффициент не соответствует фактическому виду функционального использования земельного участка.

При расчете арендной платы ДИЗО был применен корректирующий коэффициент (К %) в размере 1,5 %, как для «Прочие отрасли промышленности в черте населенных пунктов», фактически же на территории земельного участка расположен сервисный центр КАМАЗ (подтверждено актом осмотра). Информация о деятельности сервисного центра также размещена на сайте компании [www.stoskkamaz.ru](http://www.stoskkamaz.ru).

В соответствии с Решением № 449 при расчете размера арендной платы для данного земельного участка ДИЗО должен был применен К (%) - 2,7% , относящийся к виду функционального использования «Предприятия автосервиса».

Из пояснений ДИЗО следует, что при предоставлении земельного участка в аренду ООО «КАМАЗ –Юг» не было основания для применения корректирующего коэффициента «Предприятия автосервиса», так как в правоустанавливающих документах на помещение, расположенное на данном земельном участке, не был определен вид его использования и в договоре купли - продажи нежилое помещение было названо вспомогательным корпусом.

Ранее данный земельный участок был предоставлен на правах постоянного (бессрочного) пользования ТООО Старооскольский зональный автоцентр «КАМАЗ», следовательно, на нем уже располагался автоцентр.

Вместе с тем ДИЗО при обследовании земельного участка (акт от 03.02.2014) также не указал вид фактического использования нежилого помещения (вспомогательного корпуса), что, соответственно, позволило отнести его к виду «Прочие отрасли промышленности в черте населенных пунктов».

В соответствии с п.4.4.6. Положения о департаменте имущественных и земельных отношений администрации Старооскольского городского округа Белгородской области, утвержденного Решением Совета депутатов Старооскольского городского округа Белгородской обл. от 16.05.2014 г. № 186 «О департаменте имущественных и земельных отношений администрации Старооскольского городского округа Белгородской области» (далее - Положение ДИЗО), ДИЗО должно осуществлять контроль за использованием земельных участков арендаторами, следовательно, контролировать вид разрешённого использования земельного участка.

В результате потери бюджета городского округа от занижения ООО «КАМАЗ –Юг» размера арендных платежей в период с 14.07.2014 по 31.03.2017 составили **609,7 тыс. рублей** (Приложение к акту №7).

Размер арендной платы за период с 04.05.2016 г. по 31.03.2017 г. по договору долгосрочной аренды земельного участка от 04.05.2016 г. № 29-1/16 с кадастровым номером 31:06:0101001:1826 площадью 3931 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов с видом разрешенного использования- для обслуживания здания бондарного цеха и котельной, предоставленного ООО «Русское поле», составил 144 200 рублей и был

рассчитан ДИЗО с учетом кадастровой стоимости 10964659,68 рублей и корректирующего коэффициента (К %) в размере 1,5 %.

Ранее данный земельный участок был предоставлен ООО «Русское поле» на праве постоянного (бессрочного) пользования.

На основании заявления руководителя ООО «Русское поле» от 18.02.2016 г. и в соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком было переоформлено на право аренды.

В соответствии с п.3 Постановления № 247-пп размер арендной платы в отношении данного земельного участка должен был рассчитан в размере 2 процентов от их кадастровой стоимости.

В результате необоснованного расчета арендной платы в отношении земельного участка, переданного в аренду ООО «Русское поле», потери бюджета округа за период с 04.05.2016 по 31.12.2016 составили **48,1 тыс. рублей** (Приложение к акту №8).

Согласно Решению №449 (в редакции, действовавшей до 1 января 2016 года) для земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, с видом разрешенного использования «Земли под объектами общественного питания, бытового обслуживания, коммунального хозяйства, здравоохранения» корректирующий коэффициент (К %) установлен в размере 0,3 %.

К сфере коммунального хозяйства также было отнесено МУП «Оскольские дороги» и при расчете размера арендной платы по земельному участку с кадастровым номером 31:06:0109003:17 площадью 21669 кв. м, из земель населенных пунктов с видом разрешенного использования – для обслуживания производственной базы был применен корректирующий коэффициент (К%) 0,3 процента.

Вместе с тем внесенные решением Совета депутатов Старооскольского городского округа Белгородской области от 17.03.2016 № 399 изменения в Решение № 449 исключили из земельных участков, находящихся в муниципальной собственности «Земли под объектами общественного коммунального хозяйства» с 1 января 2016 года.

Следовательно с 1 января 2016 года размер арендных платежей в отношении данного земельного участка должен был рассчитываться ДИЗО с учетом корректирующего коэффициента (К%) равного 1,5 % «Прочие отрасли промышленности в черте населенных пунктов».

Из вышеизложенного следует, что в период 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г. ДИЗО необоснованно занизило размер арендной платы МУП «Оскольские дороги» в результате потери бюджета округа составили **629,7 тыс. рублей** (Приложение к акту № 9).

Аналогичная ситуация и по начислению МУП «Водоканал» арендных платежей за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности в период с 01.01.2016 г. по 31.03.2017 года.

С 1 января 2016 года ДИЗО при расчете арендной платы МУП «Водоканал» за использование 168 земельных участков, находящихся в

муниципальной собственности, применило корректирующий коэффициент (К%) 0,3 %.

Однако, в соответствии с Решением № 449 с 01.01.2016 года в отношении данных земельных участков должен применяться корректирующий коэффициент (К%) в размере 0,6 %.

В результате потери бюджета округа от недополученной арендной платы за земельные участки, предоставленные в аренду МУП «Водоканал», составили **2 806,4 тыс. рублей**.

Следует отметить, МУП «Водоканал» одно из самых социально значимых предприятий города Старый Оскол и в последние годы осуществляет свою деятельность с убытками. Кроме того, согласно реестру начислений арендных платежей, задолженность МУП «Водоканал» за аренду земельных участков по состоянию на 01.04.2017 г. составляет 6 600,9 тыс. рублей.

Следовательно, принятие административных решений об исключении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности с видом использования «Земли под объектами общественного коммунального хозяйства» из перечня земельных участков, находящихся в муниципальной собственности с величиной корректирующего коэффициента 0,3% не только увеличит дебиторскую задолженность МУП «Водоканал» перед бюджетом округа, но и увеличит убытки предприятия и как следствие отразится на качестве предоставляемых услуг.

При анализе договоров аренды земельных участков, заключенных ДИЗО с МУП «Оскольские дороги», установлено следующее.

Распоряжением комитета по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального района «Город Старый Оскол и Старооскольский район» Белгородской области от 29.08.2007 г. № 409 на баланс МУП «Оскольские дороги» на праве хозяйственного ведения было передано сооружение: - эстакада повышенного тупика с разгрузочной площадкой протяженностью 508,8 м. с площадью застройки -34 084,3 кв. м, в т.ч. площадь разгрузочной площадки - 32 557,9 кв. метров.

Одновременно с МУП «Оскольские дороги» был заключен краткосрочный договор аренды земельных участков для обслуживания железнодорожной эстакады повышенного тупика площадью 570 кв. м и 12350 кв. м в отсутствие постановки их на кадастровый учет.

Предоставление в аренду земельных участков, не прошедших кадастровый учет, противоречит действующему законодательству, т.к. в соответствии с п. 3 ст. 607 Гражданского кодекса РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

В соответствии с п. 3 ст. 1 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками,



позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи.

Таким образом, предметом договора аренды земельного участка является сформированный земельный участок, поставленный на кадастровый учет.

Следовательно, при отсутствии в договоре данных об объекте, подлежащем передаче в аренду (в том числе и его кадастровый номер), договор считается несогласованным сторонами и не считается заключенным.

Следует также отметить, что площадь застройки эстакады повышенного тупика в соответствии с техническим паспортом составляет 34 084,3 кв. м, а площадь передаваемых земельных участков для ее обслуживания только 12 920 кв. м (в 2,6 раза меньше).

Только в 2016 году (спустя 9 лет) земельный участок площадью 34192 кв.м для обслуживания сооружения - эстакады повышенного тупика был закоординирован и поставлен ДИЗО на государственный кадастровый учет (31:06:0401003:569), при этом права собственности на данный земельный участок округом не зарегистрированы.

Нормами ст. 1 Земельного кодекса РФ закреплен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ним объектов, в соответствии с которым такого рода объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В период с 01.10.2007 по 04.11.2013 земельные участки для обслуживания сооружения – эстакады повышенного тупика площадью 570 кв. м и 12350 кв. м находились в аренде у МУП «Оскольские дороги» и задолженность по арендной плате в размере 278,9 тыс. рублей была включена в реестр требований кредиторов.

В дальнейшем вышеуказанные земельные участки не были охвачены арендными отношениями. При этом сооружение - эстакада повышенного тупика с разгрузочной площадкой с 2007 года находится на балансе МУП «Оскольские дороги», но в производственном процессе не используется, а сдается в аренду.

В результате, размер неосновательного обогащения МУП «Оскольские дороги» от использования земельного участка в период с 01.01.2013г. по 31.03.2017 г. составил **3 528,3 тыс. рублей** (Приложение к акту № 10).

***Информация о земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленных в аренду в границах месторождений полезных ископаемых***

На территории Старооскольского городского округа для целей проведения работ, связанных с добычей недр, предоставлено в аренду без торгов юридическим лицам, как недропользователям, 5 земельных участков из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, общей площадью 33,69 га.

Данные земельные участки расположены в границах Городищевского и Солдатского месторождения глин, Новиковского и Бабанинского месторождения песка.

*Городищевское месторождение глин*

Во исполнение постановления главы администрации Старооскольского городского округа от 10 сентября 2008 г. № 2952 муниципальным образованием Старооскольский городской округ предоставлен для обслуживания и разработки карьера глин ООО «Объединение строительных материалов и бытовой техники» по договору аренды № 34-1/08 земельный участок с кадастровым номером 31:05:1605001:19 площадью 22,3 га, категория земель - земли промышленности и иного специального назначения, расположенный по адресу: Старооскольский карьер, село Городище.

В последующем данный земельный участок разделен на 2 земельных участка с кадастровыми номерами 31:05:1605001:19 площадью 8,2 га и 31:05:1605001:32 площадью 14,1 га, о чем внесены в предмет договор аренды соответствующие изменения дополнительным соглашением от 24 апреля 2015 г. №31.

В связи с отработкой карьера глин и прекращения добычи недр на земельном участке 31:05:1605001:32 площадью 14,1 га (подтверждается комиссионным актом обследования земельного участка от 15 мая 2015 г.) администрацией Старооскольского городского округа на основании обращения ООО «Объединение строительных материалов и бытовой техники» без выполнения юридическим лицом работ по рекультивации отработанных земель принято постановление от 8 июня 2015 г. № 2074 об изменении вида разрешенного использования данного земельного участка с «для обслуживания и разработки карьера глин» на «специальная (захоронение отходов потребления и промышленного производства)».

Соответствующее решение (постановление от 17 сентября 2015 г. №3330) об изменении вида разрешенного использования на вид «специальная (захоронение отходов потребления и промышленного производства)» также принято в отношении земельного участка 31:05:1605001:19 площадью 8,2 га, фактически используемого для размещения грунтовой дороги к участку с кадастровым номером 31:05:1605001:32.

В целях использования указанных земельных участков для строительства полигона захоронения отходов производства и потребления права и обязанности по договору аренды земельных участков №34-1/08 от 10 сентября 2008 г. переданы АО «ОЭМК» договорами о передаче прав от 14 августа 2015 г. № 268803 и от 1 октября 2015 г. № 272289.

Вышеуказанные постановления об изменении вида разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами 31:05:1605001:19 и 31:05:1605001:32 приняты в нарушение норм земельного и градостроительного законодательства.

Так, в соответствии с пунктом 3 статьи 37 Градостроительного кодекса РФ изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов. При этом действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Согласно письму управления архитектуры и градостроительства администрации Старооскольского городского округа от 21 апреля 2017 г. № 4-3-3/1528 в отношении территории земельных участков с кадастровыми номерами 31:05:1605001:19 и 31:05:1605001:32 в соответствии с Правилами землепользования и застройки Старооскольского городского округа (далее - ПЗЗ), утвержденными 25 февраля 2011 г. № 545, в редакции, действовавшей в 2015 году, территориальная зона не определена и градостроительные регламенты не установлены.

В связи с чем, до внесения соответствующих изменений в ПЗЗ городского округа в части определения территориальной зоны и градостроительного регламента принятия решений об изменении вида разрешенного использования вышеуказанных земельных участков неправомерно.

Изменения вида разрешенного использования данных земельных участков позволило изменить предмет и цель договора аренды и уклониться от проведения процедуры торгов в виде аукциона для приобретения прав на земельные участки с целью захоронения отходов потребления и промышленного производства.

В случае проведения в данной ситуации торгов в виде аукциона на право заключения договора аренды указанных земельных участков с видом разрешенного использования «специальная (захоронение отходов потребления и промышленного производства)» и определение начальной цены предмета аукциона в размере их рыночной стоимости дополнительные поступления в бюджет городского округа могли бы составить ориентировочно **1 759,0 тыс. рублей** ежегодно.

При определении расчетной рыночной стоимости данных земельных участков взята рыночная стоимость 1 кв.м ежегодной арендной платы, определенной Старооскольской торгово-промышленной палатой (отчет от 31 марта 2015 г. № 04-000803/2), в отношении земельного участка с кадастровым номером 31:05:1605001:33 с видом разрешенного использования «для размещения полигона для вторичной переработки и складирования производственных отходов», относящегося к одному сегменту рынка, что и земельные участки с кадастровыми номерами 31:05:1605001:19 и 31:05:1605001:32, и расположенного в непосредственной близости:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Действующий годовой размер арендной платы, рублей	Годовой размер арендной платы, рассчитанный от рыночной стоимости (возможный), рублей	Недополученные доходы (определены расчетным путем). рублей
1	2	3	4	5	6
1	31:05:1605001:19	82 000	524 706	1 170 960	646 254
2	31:05:1605001:32	141 190	903 454	2 016 193	1 112 740
<b>Итого:</b>		<b>223 190</b>	<b>1 428 159</b>	<b>3 187 153</b>	<b>1 758 994</b>

Смежными земельными участками являются участки с кадастровыми номерами 31:05:1605001:30 площадью 9,6 га и 31:05:1605001:35 площадью 6,4 га, образованные из земель запаса.

Земельный участок с кадастровым номером 31:05:1605001:30 площадью 9,6 га на основании постановления администрации Старооскольского городского округа от 28 сентября 2016 г. № 4148 муниципальным образованием предоставлен на праве аренды по договору № 67-о1/16 (срок аренды 28 сентября 2016 г. - 1 января 2023 г.) ООО «Объединение строительных материалов и бытовой техники» (далее - ООО «ОСМ и БТ»), как недропользователю, для расширения карьера глин Городищенского месторождения.

Данный земельный участок находится в контуре горного отвода, выданного ООО «ОСМ и БТ» для отработки Городищенского месторождения глинистого сырья согласно лицензии на право пользования недрами БЕЛ 31053 ТЭ.

Указанным договором аренды земельного участка № 67-01/16 не предусмотрено проведение работ по рекультивации земельного участка, предоставленного для проведения работ, связанных с использованием недр, что является нарушением пункта 2 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ.

Годовой размер арендной платы земельного участка определен ДИЗО в размере 71 055 рублей. В расчете размера арендной платы использована рыночная стоимость земельного участка, определенная Белгородской торгово-промышленной палатой (отчет от 14 декабря 2016 г. № 067.04-0903, положительное экспертное заключение к отчету №1551/12/016).

Согласно данному отчету предполагаемое использование результатов оценки является установление размера кадастровой стоимости в соответствии со статьей 24.18 Федерального закона № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Вместе с тем, согласно Порядку определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Белгородской области и государственная собственность на которые не разграничена, утвержденному Постановлением № 247-пп, размер арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, для проведения работ, связанных с использованием недрами, определяются от кадастровой стоимости земельного участка с применением

корректирующего коэффициента, соответствующего виду функционального использования.

Таким образом, администрацией Старооскольского городского округа в нарушение положений Постановления № 247-пп определен годовой размер арендной платы в отношении земельного участка с кадастровым номером 31:05:1605001:30 с применением рыночной стоимости, а не кадастровой стоимости, как предусмотрено областным законодательством.

Необходимые мероприятия по переводу данного земельного участка в категорию земель, пригодную для использования участка в целях добычи полезных ископаемых, и определению обоснованного размера арендной платы муниципальным образованием не проведены, в результате чего в бюджет округа недополучен ежегодный доход в размере **255,2 тыс. рублей**.

Таблица №12

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Действующий годовой размер арендной платы, рублей	Годовой размер арендной платы, рассчитанный в случае перевода участка в земли промышленности, рублей	Недополученный доход (определен расчетным путем), рублей
1	2	3	4	5	6
1	31:05:1605001:30	95 938	71 055	326 266	255 211

Следует отметить, что на территории Старооскольского городского округа величины корректирующих коэффициентов, учитывающих вид разрешенного (функционального) использования земельного участка, утверждены Решением № 449. Указанным решением в отношении земельных участков, вид разрешенного использования которых предполагает добычу недр, отнесенных к категориям земель – «земли запаса» и «земли промышленности и иного специального назначения», величина корректирующего коэффициента не определена. В целях урегулирования данного вопроса и обоснованного расчета арендной платы за такие земельные участки необходимо внесение соответствующих изменений в Решение № 449.

Земельный участок с кадастровым номером 31:05:1605001:35 площадью 6,4 га, образованный из состава земель запаса, с видом разрешенного использования «Для размещения промышленных объектов (карьеров) IV класса санитарной классификации по добыче минеральных полезных ископаемых с отгрузкой сырья и захоронения отходов промышленного производства» до настоящего времени арендными отношениями не охвачен.

С апреля 2017 в ДИЗО находится на рассмотрении обращение ООО «ОСМ и БТ» о предоставлении в аренду данного земельного участка. При визуальном осмотре указанного земельного участка установлено, что верхний слой участка отработан, на его территории осуществляется складирование привозного песка.

В юго-западной части Городищевского карьера глины расположены земельные участки с кадастровыми номерами 31:05:1605001:33 площадью 3,5 га и 31:05:1605001:34 площадью 4,7 га, представленные землями промышленности и иного специального назначения с видом разрешенного

использования «Для размещения полигона для вторичной переработки и складирования производственных отходов».

Указанные земельные участки образованы и их вид разрешенного использования определен на основании постановления администрации Старооскольского городского округа от 16 марта 2015 года № 1080 «Об утверждении схемы расположения земельных участков».

Согласно письму управления архитектуры и градостроительства администрации городского округа от 13 марта 2015 г. № 4-3-3/637 Правилами землепользования и застройки, на территорию, в которой расположены вышеуказанные земельные участки, территориальная зона не определена и градостроительные регламенты не установлены.

В связи с чем, с учетом положений статей 36 и 37 Земельного кодекса РФ образование данных земельных участков с видом разрешенного использования «Для размещения полигона для вторичной переработки и складирования производственных отходов» до внесения соответствующих изменений в градостроительные документы нарушает требования градостроительного законодательства.

По результатам проведения аукционов земельные участки с кадастровыми номерами 31:05:1605001:33 и 31:05:1605001:34 предоставлены на праве аренды ООО «Металлпроект», как победителю аукционов (другой участник - ООО «Феникс –Плюс»), по договорам аренды от 22 июня 2015 г. № 55-1/15 и от 22 июня 2015 г. № 54-1/15 соответственно.

Начальная цена предмета аукциона была установлена в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки Старооскольской торгово-промышленной палатой (498 000 рублей и 640 000 рублей соответственно).

При анализе документов и материалов, связанных с организацией и проведением аукционов на права заключения договора аренды на указанные земельные участки, установлено, что в данных документах, в том числе в решениях о проведении аукциона, в извещениях о проведении аукциона, в заявках на участие в аукционах, в протоколах подведения итогов аукционов, в заключенных договорах фигурируют земельные участки с кадастровыми номерами 31:05:**2605001:33** и 31:05:**2605001:34**, однако фактически предоставлялись земельные участки с номерами 31:05:**1605001:33** и 31:05:**1605001:34**.

Вместе с тем, рыночная оценка ежегодного размера арендной платы определена в отношении участков с кадастровыми номерами 31:05:1605001:33 и 31:05:1605001:34. Соответствующие изменения в части уточнения кадастровых номеров участков в аукционную документацию и заключенные договора аренды администрацией городского округа не вносились. Данные факты нарушений не послужили основанием для отказа управлением Росреестра по Белгородской области в регистрации права аренды на земельные участки в сведениях Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При визуальном осмотре данных земельных участков установлено, что фактически они используются для переработки ранее захороненных отходов

промышленной деятельности горно-обогатительных предприятий с целью их дальнейшей продажи.

Кроме того выявлен факт занятия ООО «Металлпроект» части земель сельскохозяйственного назначения, прилегающих к земельному участку с кадастровым номером 31:05:1605001:34, для складирования грунта, полученного в ходе раскопки участка.

Также установлено, что помимо указанных земельных участков ООО «Металлпроект» использует на праве аренды (договор от 20 февраля 2015 г. №23-1/15) земельный участок с кадастровым номером 31:05:2001002:167 площадью 2,3 га, категория земель - земли промышленности и иного специального назначения, для строительства производственной базы и площадки складирования инертных материалов.

Указанный земельный участок предоставлен юридическому лицу в аренду в порядке, установленном статьей 31 Земельного кодекса РФ, действовавшей до 1 марта 2015 года, через акт выбора земельного участка от 27 октября 2014 года.

Согласно положениям статьи 31 Земельного кодекса РФ результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранной или санитарно-защитной зоны. К данному акту прилагаются утвержденные органом местного самоуправления схемы расположения каждого земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории в соответствии с возможными вариантами их выбора.

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка, или об отказе в размещении объекта.

Вместе с тем, в принятом решении главы администрации Старооскольского городского округа от 18 ноября 2014 г. № 3891 о предварительном согласовании ООО «Металлпроект» места размещения производственной базы и площадки для складирования инертных материалов на территории Старооскольского района отсутствует предусмотренный статьей 31 Земельного кодекса РФ пункт, утверждающий акт выбора земельного участка для данных целей.

Данное решение содержит только указание о необходимости выполнения при проектировании условий, указанных в акте выбора земельного участка. Кроме того, к акту выбора земельного участка приложена схема расположения земельного участка на плане территории, которая в установленном порядке не утверждена, только согласована.

Рядом с указанным земельным участком расположен участок с кадастровым номером 31:06:2001002:166 площадью 2,27 га, имеющий также вид разрешенного использования - для строительства производственной базы и площадки для складирования инертных материалов, предоставленный в аренду Г. на основании договора от 6 ноября 2014 г. № 56-2/14, срок

действия договора – с 6 ноября 2014 г. по 6 ноября 2017 года. Указанный земельный участок предоставлен физическому лицу в порядке, установленном статьей 31 Земельного кодекса РФ (действовавшей до 1 марта 2015 года).

Следует отметить, что согласно первоначальному акту выбора земельного участка от 30 июля 2014 г. для вышеуказанных целей определен участок площадью 6,5 га, решением главы администрации городского округа от 8 сентября 2014 г. № 2977 Г. предварительно согласовано место размещения производственной базы на землях общей площадью уже 4,5 га, а образован и предоставлен в аренду земельный участок площадью - 2,27 га, что в 2,8 раза меньше площади участка по акту выбора и в 2 раза меньше площади согласованного участка.

В постановлении главы администрации Старооскольского городского округа от 6 ноября 2014 г. № 3722 о предоставлении Г. в аренду сроком на 3 года земельного участка для строительства производственной базы и площадки для складирования инертных материалов нет ссылки на постановление главы администрации городского округа от 8 сентября 2014 г. № 2977, послужившее основанием для принятия решения о предоставлении участка.

При визуальном осмотре 31 мая 2017 г. указанных земельных участков совместно с представителями АО «Лебединский ГОК» установлено следующее. Со слов представителя АО «Лебединский ГОК» ранее на данной территории располагался полигон складирования технических бытовых отходов производства АО «Лебединский ГОК», который при консервации отходов юридическим лицом был рекультивирован и возвращен в распоряжение администрации городского округа.

С момента оформления права аренды на вышеуказанный земельный участок Г. заключен договор подряда с ООО «Феникс-Плюс» (данное юридическое лицо участвовало в торгах с ООО «Металлпроект») на строительство производственной базы на территории арендованного участка.

При обследовании территории земельных участков 31:06:2001002:166 (Г.) 31:05:2001002:167 (ООО «Металлпроект») выявлены факты ранее проведенных работ по расконсервированию полигона, поднятия ранее складированных материалов, которые разбросаны по все территории среди созданных строительной техникой котлованов и траншей, участки брошены, техника отсутствует. К строительству производственной базы и площадки для складирования материалов арендаторы не приступили.

Договорами аренды не предусмотрены обязанности по рекультивации земель, таким образом, деятельность арендаторов по незаконному расконсервированию полигона в перспективе может привести к возникновению необоснованных расходов бюджета.

Так, в случае неприведения арендаторами земельных участков в надлежащий вид администрации Старооскольского городского округа потребуются сумма свыше **900 тыс. рублей** (расчет произведен исходя из 20 рублей за 1 кв.м работ по рекультивации) для консервирования и рекультивации участков.



Несмотря на то, что с момента заключения договоров аренды прошло более 2 лет, к строительству производственной базы и площадки для складирования материалов арендаторы не приступили.

При этом администраций Старооскольского городского округа не принимаются меры по надлежащему контролю за целевым использованием арендованных земельных участков.

### *Бабанинское месторождение песка*

В соответствии с договором краткосрочной аренды земельного участка от 7 апреля 2016 г. № 11-06 муниципальным образованием Старооскольский городской округ предоставлен в аренду МУП «Старооскольское городское многоотраслевое производственное объединение коммунального хозяйства» (далее- МУП «СГМПО КХ») как недропользователю (лицензия на пользования недрами БЕЛ 31131 ТЗ) для разработки карьера по добыче общераспространенных полезных ископаемых (песка) земельный участок площадью 5 га, категория земель - земли населенных пунктов, расположенный по адресу: в границах Обуховской сельской территории, на 180 метров северо-восточнее села Бабанинка.

Данный договор аренды заключен на основании распоряжения начальника департамента имущественных и земельных отношений администрации городского округа от 7 апреля 2016 г. № 66 «...о заключении с МУП «СГМПО КХ» договора аренды, сроком на 11 месяцев...» на срок с 7 апреля 2016 г. по 7 марта 2017 г.

В нарушение пункта 2 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ условиями договора аренды земельного участка не предусмотрено проведение работ по рекультивации земельного участка, предоставленного для проведения работ, связанных с использованием недр.

Согласно решению Совета Депутатов Старооскольского городского округа от 16 мая 2014 года № 186 «О департаменте имущественных и земельных отношений администрации Старооскольского городского округа» полномочия по управлению и распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, у ДИЗО отсутствуют. В связи с чем, вышеуказанный земельный участок предоставлен ДИЗО неправомерно, с превышением полномочий.

Статьей 6 Земельного кодекса РФ установлено, что земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю, является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. Вместе с тем, предоставленный земельный участок не имеет характеристик, позволяющих его идентифицировать, границы его не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства, в материалах дела схема границ данного участка отсутствует.

Месячный размер арендной платы за земельный участок площадью 5 га согласно договору аренды от 7 апреля 2016 г. № 11-06 был определен в размере 4507,5 рублей (49582,5 рублей за 11 месяцев).

С учетом того факта, что данный земельный участок не поставлен на государственный кадастровый учет, кадастровая стоимость участка, используемая для расчета размера арендных платежей в порядке, установленном постановлением Правительства Белгородской области от 13 июля 2009 года № 247-пп, определена администрацией Старооскольского городского округа самостоятельно с использованием удельного показателя кадастровой стоимости 1 кв.м, равного 72,12 рублям, с превышением имеющихся полномочий.

Вместе с тем, руководствуясь методическими указаниями по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка, утвержденными приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 12 августа 2006 г. № 222, с учетом Постановления № 448-пп и расположения данного земельного участка в границах кадастрового квартала 31:06:0409005, кадастровая стоимость участка (УПКС\*S) должна была быть определена с применением удельного показателя кадастровой стоимости для кадастрового квартала 31:06:0409005, утвержденного для вида разрешенного использования – «земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых.....», в размере 1726,83 рублей за 1 кв.м

Таким образом, в результате неправомерного занижения ДИЗО размера арендных платежей в бюджет округа от использования МУП «СГМПО КХ» данного земельного участка недополучено неналоговых доходов в размере **1 137,6 тыс. рублей:**

Таблица №13

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Действовавший размер арендной платы за 11 месяцев, рублей	Размер арендной платы, рассчитанный с применением УПКС за 1 кв.м в размере 1726,83 за 11 месяцев, рублей	Недополученный доход (определен расчетным путем), рублей
1	2	3	4	5	6
1	в границах кадастрового квартала 31:06:0409005:22	50 000	49 583	1 187 196	1 137 613

С 07.11.2016 в границах кадастрового квартала 31:06:0409005 образован земельный участок с кадастровым номером 31:06:0409005:22 площадью 9,7 га, категория земель - земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования - для недропользования. На основании постановления администрации Старооскольского городского округа от 13 апреля 2017 г. № 1443 подготовлен проект договора аренды земельного участка с МУП «СГМПО КХ» и направлен юридическому лицу для подписания. На дату 30 мая 2017 г. договор аренды не подписан, не зарегистрирован в ЕГРН.

В ходе визуального осмотра территории Бабанинского месторождения песка 28 апреля 2017 г. зафиксирован факт ведения юридическим лицом разработки карьера по добыче общераспространенных полезных ископаемых.

Учитывая тот факт, что срок действия краткосрочного договора аренды земельного участка площадью 5 га истек, а новый договор аренды земельного участка площадью 9,7 га не подписан сторонами и не вступил в силу, МУП «СГМПО КХ» в период с 8 марта по 30 мая 2017 года велась добыча песка в отсутствие договорных отношений.

#### *Новиковское месторождение песка*

В районе села Новиково на территории земельных участков с кадастровыми номерами 31:06:0409008:192 площадью 2,02 га и 31:06:0409008:165 площадью 6,5 га, предоставленных на основании договоров аренды земельных участков от 14 марта 2016 г. № 21-1/16 и от 28 января 2013 г. №3-1/13, ООО «Объединение строительных материалов и бытовой техники» осуществляется разработка карьера песка в пределах существующего Новиковского месторождения. Указанные земельные участки предоставлены юридическому лицу, как недропользователю (лицензия на пользование недрами БЕЛ 31105 ТЭ).

Заключенные договора аренды земельных участков в нарушение п.2 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ не содержат условия о необходимости проведения работ по рекультивации земельных участков.

#### *Солдатское месторождение глин*

В селе Солдатское в целях разработки глин Солдатского месторождения глин ООО «Старооскольский кирпич» используется на праве аренды (договор от 1 июня 2010 г. № 76-5/10) земельный участок с кадастровым номером 31:05:1206001:97 площадью 4,87 га, категория земель - земли населенных пунктов.

Согласно дополнительному соглашению к договору аренды от 5 апреля 2013 г. № 453 размер арендной платы в год определен в сумме 28 620,96 рублей от кадастровой стоимости 1 908 066 рублей (39,18 рублей за 1 кв.м) и применяется с 1 января 2013 года.

Вышеуказанная кадастровая стоимость земельного участка, как и удельный показатель кадастровой стоимости 1 кв.м, определен ДИЗО самостоятельно с учетом положений Постановления № 448-пп и приказа Министерства экономического развития РФ от 15 февраля 2007 года № 39, исходя из функционального назначения участка.

Применительно к данной ситуации размер арендной платы за земельный участок в соответствии с Постановлением № 247-пп определяется по формуле  $A_g = УПКС \times S \times K(\%)$ , где: УПКС - удельный показатель кадастровой стоимости 1 кв. м земельного участка; S - площадь земельного

участка в кв.м;  $K(\%)$  - величина в процентах от кадастровой стоимости по видам функционального использования земель.

Удельный показатель кадастровой стоимости – кадастровая стоимость в расчёте на единицу площади объекта недвижимости (кв.м). Сведения о кадастровой стоимости объектов недвижимости содержатся в данных кадастра недвижимости.

Согласно сведениям государственного кадастра недвижимости с 22 мая 2013 г. кадастровая стоимость вышеуказанного земельного участка изменилась в связи с вступлением в силу новых результатов определения кадастровой стоимости и определена в размере 2 438 409 рублей, однако ДИЗО не осуществлен пересчет арендных платежей от новой стоимости и удельного показателя кадастровой стоимости за 1 кв.м.

В результате чего недополученный доход в бюджет округа в период с 1 января 2013 г. по 31 декабря 2016 г. от предоставления в аренду ООО «Старооскольский кирпич» земельного участка составил **31,8 тыс. рублей.** (Приложение к акту №11).

Следует отметить, что кадастровая стоимость данного земельного участка была определена органом кадастрового учета некорректно, но вместе с тем работа по исправлению допущенной ошибки в определении кадастровой стоимости ДИЗО не проведена.

Пунктом 4 статьи 39.7 Земельного кодекса РФ установлено, что размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные для проведения работ, связанных с использованием недрами, не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

Согласно правилам определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства РФ от 16 июля 2009 г. № 582, в случае предоставления земельного участка, находящегося в федеральной собственности, недропользователю для проведения работ, связанных с использованием недрами, в аренду без проведения торгов арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в размере 2 % от его кадастровой стоимости.

На территории Старооскольского городского округа в случае предоставления земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без торгов для проведения работы, связанных с пользованиями недрами, для расчета арендной платы применяется корректирующий коэффициент 1,5% от кадастровой стоимости, в то время как на территории Губкинского городского округа и городского округа «Город Белгород» в целях получения максимальной выгоды от использования земельных ресурсов при расчете арендной платы за такие участки используется коэффициент 2% от кадастровой стоимости.

В случае установления на территории городского округа с 1 марта 2015 г. максимальной величины корректирующего коэффициента - 2% при

определении размера арендной платы за земельные участки, предоставленные недропользователю для добычи недр, дополнительно в местный бюджет от уплаты арендных платежей в отношении таких земельных участков, расположенных в границах Новиковского месторождения песка (с кадастровыми номерами 31:06:0409008:192; 31:06:0409008:165 и Бабанинского месторождения песка (участок площадью 5 га (с учетом кадастровой стоимости, которая должна была быть использована в расчетах арендных платежей), поступило бы свыше **1,8 млн.рублей** за период с 1 марта 2015 года по 1 апреля 2017 года.

Данный механизм пополнения бюджета за счет применения максимальной ставки администрацией Старооскольского округа не применен.

В рамках проведения аудита эффективности использования земельных ресурсов на территории Старооскольского городского округа установлено, что муниципальным образованием Старооскольский городской округ по итогам аукциона предоставлен ООО «Белгородский завод подъемно-транспортного машиностроения» (ИНН 3127507090, директор Труфанов М.А.) в аренду земельный участок с кадастровым номером 31:06:0000000:487, площадью 170780,0 кв. м, категории земель - земли населенных пунктов, расположенный по адресу: г. Старый Оскол, ул. Первой Конной Армии, № 1д, на срок с 31.10.2016 г. по 31.10.2025 год.

Годовой размер арендной платы по данному участку в соответствии с результатами аукциона и условиями договора составляет 65,2 тыс. рублей.

Вид разрешенного использования вышеуказанного земельного участка - рекреационная деятельность. В соответствии со ст. 98 Земельного кодекса Российской Федерации к землям рекреационного назначения относятся земли, предназначенные и используемые для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан.

По имеющейся информации в настоящее время на территории земельного участка ООО «Белгородский завод подъемно-транспортного машиностроения» осуществляется добыча песка с последующей его реализацией сторонним организациям и частным лицам за наличный расчет.

Следует отметить, что учредителем ООО «Белгородский завод подъемно-транспортного машиностроения» является Белянин Максим Валерьевич, который также является учредителем в следующих организациях: ЗАО «Осколпромторг» - основной вид деятельности - торговля оптовая прочими строительными материалами; ООО ПП «Чернянский Кирпичный Завод» - основные виды деятельности - производство кирпича, черепицы и прочих строительных изделий из обожженной глины и торговля оптовая прочими строительными материалами.

В соответствии со ст. 19 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах» арендаторы земельных участков имеют право осуществлять в границах данных земельных участков без применения взрывных работ использование для собственных нужд (не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности)

общераспространенных полезных ископаемых, имеющих в границах земельного участка и не числящихся на государственном балансе, а также строительство подземных сооружений на глубину до пяти метров в порядке, установленном законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Также общераспространенные полезные ископаемые, имеющиеся в границах земельного участка и используемые арендаторами земельных участков для личных, бытовых и иных, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности нужд, не могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому.

Данные факты позволяют полагать, что ООО «Белгородский завод подъемно-транспортного машиностроения» занимается добычей песка на принадлежащем ему на праве аренды земельном участке в нарушение условий, предусмотренных ст. 19 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах» и может быть привлечено к ответственности по ст. 7.3 КоАП Российской Федерации.

Контрольно-счетной палатой Белгородской области направлено соответствующее обращение (от 30 мая 2017 года № 01/305) в адрес УЭБ И ПК УМВД России по Белгородской области для проведения всесторонней и объективной проверки указанных фактов и применения мер ответственности в отношении лиц, допустивших правонарушения.

В случае формирования данного земельного участка в соответствии с видом его фактического использования для добычи песка и его предоставления в порядке, установленном земельным законодательством, годовой размер арендной платы определялся бы в сумме 4949,8 тыс. рублей

Таким образом, в рамках действующего договора арендатору максимально снижены арендные платежи и осуществлено уклонение от необходимости получения лицензии на права добычи недр.

Ежегодный выпадающий доход от фактического использования ООО «Белгородский завод подъемно-транспортного машиностроения» земельного участка для добычи песка составляет **4 884,6 тыс. рублей**

Таблица №14

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Действующий годовой размер арендной платы, рублей	Годовой размер арендной платы в случае формирования участка для добычи полезных ископаемых, рублей	Неполученный доход (определен расчетным путем), рублей
1	2	3	4	5	6
1	31:06:0000000:487	170 780	65 200	4 949 819	4 884 619

Фактически арендатор ведет на участке не рекреационную деятельность, а незаконную деятельность по добыче песка. При этом администраций Старооскольского городского округа не принимаются меры по надлежащему контролю за целевым использованием арендованного земельного участка.

***Информация о земельных участках, государственная  
собственность на которые не разграничена, предоставленных для  
строительства и эксплуатации объектов торгово-офисного назначения***

Из общего количества действующих договоров аренды земельных участков, заключенных ДИЗО с юридическими лицами, для целей строительства и обслуживания объектов торгово-офисного назначения предоставлено юридическим лицам на праве аренды 172 земельных участка общей площадью 76,48га. За 2016 год доходы бюджета городского округа в части поступлений средств от арендной платы за такие земельные участки составили 52 100 тыс. рублей (95%) при начислении арендной платы в сумме 54 800 тыс. рублей.

Преимущественно данные земельные участки предоставлены в аренду юридическими лицам без торгов в порядке, установленном статьями 31 и 32 Земельного кодекса РФ, действовавшими до 1 марта 2015 года, путем согласования места размещения объектов торгово-офисного назначения с учетом акта выбора участков для данных целей либо для эксплуатации и обслуживания существующих объектов коммерческого назначения.

В результате анализа документов, послуживших основанием для предоставления земельных участков без торгов путем предварительного согласования места размещения объектов, выявлены следующие нарушения и замечания.

Площадь предоставленных в аренду земельных участков по отдельным договорам аренды существенно отличается от площади земель, согласованных под место размещения объектов коммерческого назначения и предоставления без торгов.

Так, по договору аренды земельного участка от 2 июня 2014 г. № 44-1/14 с кадастровым номером 31:06:0237002:1346 площадью 5214 кв.м, расположенного по адресу: город Старый Оскол, м-н «Степной», № 57 «б», заключенного с ООО «Медисон» в целях строительства торгово-офисного здания с кафе, установлено следующее.

Согласно акту выбора земельного участка от 10 сентября 2013 года комиссией по выбору земельных участков, предназначенных для строительства объектов и по обследованию земельных участков для целей, не связанных со строительством на территории Старооскольского городского округа, утвержденной постановлением главы администрации Старооскольского городского округа от 30 апреля 2009 года № 1909 (далее - Комиссия по выбору участков), рекомендовано администрации городского округа согласовать местоположение земельного участка под проектирования торгово-офисного здания с кафе с характеристиками - двухэтажное здание размером 20м на 30м на испрашиваемой площади земель 0,4 га.

О предстоящем предоставлении данного земельного участка население проинформировано путем размещения публикации в газете «Оскольский край» № 119-123 (1620-1624), данная публикация не содержит сведений о площади планируемого к предоставлению земельного участка.

С учетом данных документов постановлением главы администрации Старооскольского городского округа от 19 ноября 2013 г. № 4168 согласовано ООО «Медисон» место размещение объекта на земельном участке площадью 4000 кв.м, данное решение послужило основанием для принятия решения от 30 мая 2014 г. № 1757 о предоставлении в аренду сроком на 6 лет земельного участка площадью 5214 кв.м, превышающего в 1,3 раза площадь согласованного земельного участка.

Аналогичная ситуация по договору аренды земельного участка от 12 февраля 2014 г. № 7-1/14 с кадастровым номером 31:06:0109002:410 площадью 5689 кв.м, расположенного по адресу: город Старый Оскол, улица Первой Конной Армии, №94, заключенному с ООО «Каталея» в целях строительства многофункционального комплекса торгово-сервисного назначения.

Согласно акту выбора земельного участка от 10 октября 2013 года Комиссией по выбору земельных участков, рекомендовано администрации Старооскольского городского округа согласовать местоположение земельного участка под проектирование многофункционального комплекса торгово-сервисного назначения с характеристиками - двухэтажное здание комплекса размером 20 на 30 м на испрашиваемой площади земель 5000 кв.м. О предстоящем предоставлении данного земельного участка площадью 5000 кв.м. население проинформировано путем размещения публикации в газете «Оскольский край» № 170-171 (1671-1672).

С учетом данных документов постановлением главы администрации Старооскольского городского округа от 25 ноября 2013 г. № 4298 согласовано ООО «Каталея» место размещение объекта на земельном участке площадью 5 000 кв.м, данное решение послужило основанием для принятия решения от 12 февраля 2014 г. № 352 о предоставлении в аренду сроком на 6 лет земельного участка площадью 5 689 кв.м.

Также по договору аренды земельного участка от 11 июня 2015 г. № 50-1/14 с кадастровым номером 31:06:0237001:127 площадью 1727 кв.м, расположенного по адресу: город Старый Оскол, м-н Рождественский, № 5а, заключенному с ООО «Лавина» в целях строительства торгово-офисного здания.

Согласно акту выбора земельного участка от 25 июня 2014 года Комиссией по выбору земельных участков рекомендовано администрации Старооскольского городского округа согласовать местоположение земельного участка под проектирование торгово-офисного здания с характеристиками - двухэтажное здание размером 20 на 20 м на площади земельного участка 1000 кв.м. О предстоящем предоставлении данного земельного участка площадью 1000 кв.м население проинформировано путем размещения публикации в газете «Оскольский край» № 275-277 (2057-2059).

С учетом данных документов постановлением главы администрации Старооскольского городского округа от 24 ноября 2014 г. № 3968 ООО «Лавина» согласовано место размещения объекта на земельном участке площадью 1000 кв.м, данное решение послужило основанием для принятия решения от 11 июня 2015 г. № 2110 о предоставлении в аренду сроком на



7 лет земельного участка, но уже площадью 1727 кв.м ( 1,7 раз превышает площадь согласованного земельного участка).

Следует отметить, что земельный участок с кадастровым номером 31:06:0237001:127 образован на основании схемы расположения на кадастровом плане территории, утвержденной постановлением администрации городского округа от 24 апреля 2015 г. № 1546.

В данном решении отсутствует указание на территориальную зону, в границах которой образуется земельный участок, что нарушает требования статьи 11.10 Земельного кодекса РФ. Согласно Правилам землепользования и застройки Старооскольского городского округа, действующим на момент образования земельного участка, на данную территорию градостроительный регламент не установлен и территориальная зона не определена, в связи с чем, формирование данного земельного участка с видом разрешенного использования - для строительства торгово-офисного здания неправомерно.

ООО «ЛИНКОР» в целях строительства торгово-офисного центра заключило с ДИЗО договор аренды земельного участка от 11 февраля 2013 г. № 7-1/13 с кадастровым номером 31:06:0237002:856 площадью 4021 кв.м, расположенного по адресу: город Старый Оскол, м-н XV, № 5.

Согласно акту выбора земельного участка от 24 августа 2012 года Комиссией по выбору земельных участков рекомендовано администрации Старооскольского городского округа согласовать местоположение земельного участка под проектирование торгово-офисного здания с характеристиками - здание центра размером 20 на 30 м на площади земельного участка 0,32 гектаров. О предстоящем предоставлении данного земельного участка население проинформировано путем размещения публикации в газете «Оскольский край» № 173 (1453).

С учетом данных документов постановлением главы администрации Старооскольского городского округа от 23 октября 2012 г. № 3920 согласовано ООО «ЛИНКОР» место размещения объекта на земельном участке площадью 3200 кв.м, данное решение послужило основанием для принятия решения от 11 февраля 2013 г. № 369 о предоставлении в аренду сроком на 5 лет земельного участка уже площадью 4021 кв. метров.

Аналогичная ситуация и по договору аренды земельного участка от 12 апреля 2013 г. №13-2/13 с кадастровым номером 31:05:0202002:79 площадью 12484 кв.м, заключенному с Ш., расположенного по адресу: Старооскольский район, в районе Старооскольского водохранилища, в целях строительства базы отдыха.

Постановлением главы администрации Старооскольского городского округа от 21 ноября 2012 г. № 4270 предварительно согласовано Ш. место размещение базы отдыха на земельном участке площадью 6000 кв.м, данное решение послужило основанием для принятия решения от 12 апреля 2013 г. № 1451 о предоставлении в аренду сроком на 3 года земельного участка площадью **12484** кв.м, что в 2 раза превышает площадь согласованного земельного участка.

В соответствии со статьей 31 Земельного кодекса РФ, действовавшей до 1 марта 2015 года, орган местного самоуправления на основании

заявления гражданина о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта с учетом технико-экономического обоснования проекта, назначения объекта, обоснования примерного размера земельного участка обеспечивает выбор земельного участка на основании документов государственного кадастра недвижимости, градостроительных условий использования территории посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования с уполномоченными органами.

При этом результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства и к данному акту прилагаются утвержденные органом местного самоуправления схемы расположения каждого земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории в соответствии с возможными вариантами их выбора.

Таким образом, решением о предварительном согласовании места размещения объекта согласовывается не только местоположение границ земельного участка, но его фактическая площадь.

Вместе с тем, в нарушение условий, указанных в решении о предварительном согласовании места размещения объекта и акте выбора земельного участка, администрацией городского округа в вышеуказанных случаях образованы и предоставлены в аренду земельные участки площадью, превышающую согласованную к предоставлению без торгов площадь участков под размещение объектов (на 15% - 210%).

Следует отметить, что в качестве обоснования изменения в данных случаях площади согласованных под размещение объектов земель с площадью образованных и предоставленных земельных участков, в материалах и документах, связанных с предоставлением в аренду земельных участков, прикладываются акты обследования земельных участков, образуемых с целью их последующего предоставления в аренду для коммерческой деятельности, в которых указывается об изменении площади образуемого земельного участка вследствие выполнения кадастровой съемки и согласования границ с управлением архитектуры и градостроительства администрации Старооскольского городского округа.

Вместе с тем, в составе указанных комиссий о выборе земельного участка и обследовании земельного участка, с целью его образования, фигурирует представитель управления архитектуры и градостроительства администрации городского округа, зачастую одно и то же лицо.

Данное обстоятельство позволяет полагать, что изменение площади земельных участков в нарушение условий акта выбора обусловлено возрастающим спросом инвестора на площадь земельного участка, необходимого для строительства, в связи с возможностью его получения без проведения процедуры торгов.

Площадь предоставленных в аренду земельных участков по отдельным договорам аренды существенно отличается от площади земель, указанных в публикации об информировании населения о предстоящем предоставлении земельных участков.

По договору аренды земельного участка от 13 августа 2014 г. № 80-1/14 с кадастровым номером 31:06:0109002:421 площадью 9058 кв.м, расположенного по адресу: город Старый Оскол, улица Первой Конной Армии, № 90, заключенного с ООО «ГеоСтрой» в целях строительства многофункционального торгового комплекса, установлено следующее.

11 декабря 2013 года ООО «ГеоСтрой» обратился с заявлением о предоставлении земельного участка общей площадью 5000 кв.м с предварительным согласованием места размещения объекта. О предстоящем предоставлении данного земельного участка население проинформировано путем размещения публикации в газете «Оскольский край» № 228(1729) от 17 декабря 2013 года.

Вместе с тем, в соответствии с актом выбора земельного участка от 20 января 2014 года и постановлением главы администрации Старооскольского городского округа от 10 февраля 2014 г. № 339 согласовано предварительное место размещения объекта на земельном участке площадью 9000 кв.м, что в 1,8 раз превышает заявленную площадь.

ООО «Мартина» в целях строительства торгово-офисного здания заключило с ДИЗО договор аренды земельного участка от 22 сентября 2014 г. № 93-1/14 с кадастровым номером 31:06:0240002:4773 площадью 1173 кв.м, расположенного по адресу: город Старый Оскол, микрорайон Королева, № 33а.

11 апреля 2014 года ООО «Мартина» обратилось в адрес администрации Старооскольского городского округа с заявлением о предоставлении земельного участка общей площадью 400 кв.м с предварительным согласованием места размещения объекта

О предстоящем предоставлении данного земельного участка площадью 400 кв.м население проинформировано путем размещения публикации в газете «Оскольский край» № 120(1902) от 22 апреля 2014 года.

В соответствии с актом выбора земельного участка от 2 июня 2014 года и постановлением главы администрации Старооскольского городского округа от 24 июня 2014 г. № 2007 ООО «Мартина» согласовано предварительное место размещения объекта на земельном участке площадью уже 1400 кв.м, что 3,5 раза превышает заявленную площадь.

Аналогичная ситуация по договору аренды земельного участка от 23 августа 2013 г. № 69-1/13 с кадастровым номером 31:06:0237001:101 площадью 4613 кв.м, расположенного по адресу: город Старый Оскол, м-н «Рождественский», № 7, заключенному с ООО «КРОНОС» в целях строительства многофункционального комплекса торгово-офисного назначения.

Согласно акту выбора земельного участка от 6 мая 2013 года Комиссией по выбору земельных участков рекомендовано администрации согласовать местоположение земельного участка под проектирование многофункционального комплекса торгово-офисного назначения площадью 7700 кв.м.

Постановлением главы администрации Старооскольского городского округа от 24 мая 2013 г. № 1991 согласовано ООО «КРОНУС» место

размещения объекта на земельном участке площадью 7700 кв.м, данное решением послужило основанием для принятия решения № 3169 от 23 августа 2013 года о предоставлении в аренду сроком на 6 лет земельного участка уже площадью 4613 кв. метров.

В данных случаях повторного информирования населения о предстоящем предоставлении земельных участков с измененной площадью администрация городского округа не проводила, тем самым нарушив принцип публичности предоставления земельных участков и учет интересов населения, предусмотренных статьей 31 Земельного кодекса РФ (в редакции, действовавшей до 1 марта 2015 года), согласно которой при рассмотрении заявления должны учитываться все условия и последствия предполагаемого для размещения объекта, в том числе данные об участке, как объекте недвижимости, сведения об ограничениях и обременениях земельного участка (или частей земельных участков, из которых предполагается сформировать новый), сведения о его экологическом состоянии и другие.

Необходимость такого подробного изучения ситуации связана с тем, чтобы в максимальной степени избежать конфликтов и разногласий при предоставлении земельного участка.

В ходе проведения проверки также установлены нарушения земельного законодательства при заключении договоров аренды для завершения строительства.

В связи с истечением срока действия договора аренды от 15 сентября 2011 №37-1/11, на основании постановления администрации Старооскольского городского округа от 26 октября 2016 г. № 4571 с ООО «Регион Брокер Недвижимость» заключен новый договор аренды земельного участка от 26 октября 2016 г. № 73-1/16 с кадастровым номером 31:06:0237002:423, расположенного по адресу: город Старый Оскол, м-н «Надежда», 4 «а», для завершения строительства торгового центра с офисными помещениями.

Согласно письму ДИЗО от 30 августа 2016 года № б/н данный земельный участок свободен от построек.

В соответствии с пунктом 21 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» в случае, если объект незавершенного строительства расположен на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, и право собственности на указанный объект зарегистрировано до 1 марта 2015 года или такой земельный участок предоставлен до 1 марта 2015 года в аренду, собственник указанного объекта имеет право приобрести такой земельный участок в аренду сроком на три года однократно для завершения его строительства без проведения торгов в порядке, установленном статьями 39.14 - 39.17 Земельного кодекса РФ.

В качестве одних из документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов и прилагаемые к заявлению о приобретении прав на земельный участок на основании подпункта 10 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса, пункта 21 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ, являются

документы, удостоверяющие (устанавливающие) права заявителя на объект незавершенного строительства, если право на такой объект незавершенного строительства не зарегистрировано в ЕГРН. Данными документами не являются разрешение на строительство.

Данные факты позволяют полагать, что договор аренды земельного участка заключен с нарушением норм земельного законодательства и необоснованно продлен.

Так, в случае реализации с торгов в форме аукциона земельного участка с кадастровым номером 31:06:0237002:423, расположенного по адресу: город Старый Оскол, м-н «Надежда», 4а, для строительства торгового центра с офисными помещениями и определения начальной цены предмета аукциона в размере его рыночной стоимости в бюджет городского округа мог бы поступить дополнительный доход в размере **118,4 тыс. рублей** ежегодно.

При расчете рыночной стоимости указанного земельного участка взята рыночная стоимость 1 кв.м ежегодной арендной платы, определенной Старооскольской торгово-промышленной палатой в отношении земельного участка с кадастровым номером 31:06:0237002:1532 и видом разрешенного использования для строительства административного здания.

Таблица №15

Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Действующий годовой размер арендной платы	Годовой размер арендной платы, рассчитанный от рыночной стоимости (возможный), рублей	Неполученный доход (определен расчетным путем), рублей
31:06:0237002:423	2 029	76 978	195 393	118 415

Следует отметить, что в вышеуказанных решениях администрации городского округа о предварительном согласовании места размещения объектов отсутствует утверждение актов выбора земельных участков, как это было предусмотрено пунктом 6 статьи 31 Земельного кодекса РФ (до 01.03.2015). В данных актах выбора земельных участков имеется лишь указание о необходимости выполнения условий, указанных в акте выбора. Кроме того, в принятых администрацией Старооскольского городского округа решениях о предоставлении в аренду земельных участков для строительства объектов отсутствует ссылка на решения администрации городского округа о предварительном согласовании места размещения объектов, послужившие основаниями для предоставления участков, имеется ссылка только на извещения, опубликованные в газете «Оскольский край» о предстоящем предоставлении земельных участков.

ДИЗО в нарушение действующего законодательства допускалось изменение предмета договора аренды земельных участков путем изменения вида разрешенного использования земельных участков.

Так, на основании договора аренды от 13 мая 2014 г. № 33-1/14 ДИЗО предоставило ООО «НТ-Сервис» в аренду земельный участок с кадастровым номером 31:06:0229001:1734 площадью 2723 кв.м, из категории земель - земли населенных пунктов, расположенный по адресу: город Старый Оскол,

м-н Дубрава, квартал 3, № 12 для строительства торгово-офисного здания на срок с 13 мая 2014 года по 13 мая 2020 года.

Данный земельный участок предоставлен ООО «НТ-Сервис» без проведения торгов, в порядке, установленном статьями 31 и 32 Земельного кодекса РФ, действовавшими до 1 марта 2015 года, путем согласования места размещения торгово-офисного здания (постановление от 8 августа 2013 года № 2992) и выбора земельного участка от 13 июня 2013 года.

Годовой размер арендной платы определен в порядке, установленном Постановлением № 247-пп, в размере 170 038,92 рублей.

17 декабря 2014 года ООО «НТ-Сервис» получено разрешение № RU 31303000-09694-14 на строительство нежилого здания - торгово-офисного здания со сроком действия разрешения до 17 февраля 2016 года.

На основании обращения ООО «НТ-Сервис» от 23 декабря 2015 года администрацией Старооскольского городского округа принято постановление от 16 февраля 2016 г. № 477 об изменении вида разрешенного использования указанного земельного участка с «для строительства торгово-офисного здания» на «многоквартирные жилые дома 5-16 этажей», вид разрешения которого предусмотрен в основных видах пользования территориальной зоны «Ж-1-зона застройки многоэтажными жилыми домами» согласно Правилам землепользования и застройки, тем самым уменьшен годовой размер арендной платы за участок до 142 730,76 рублей.

В последующем в связи с реорганизацией ООО «НТ-Сервис» права и обязанности по договору аренды от 13 мая 2014 г. № 33-1/14 с измененным видом разрешенного использования перешли к ООО «Норильчанин».

Таким образом, вследствие изменения вида разрешенного использования фактически изменен предмет и цель договора аренды, нарушен предусмотренный действующим законодательством порядок предоставления земельных участков для многоэтажного строительства, нарушены условия, указанные в акте выбора от 13 июня 2013 года, послужившем основанием для изначального предоставления земельного участка без торгов.

Данные обстоятельства позволили арендатору земельного участка уйти от обязательной процедуры торгов при оформлении прав на земельные участки для многоэтажного строительства и нарушить принцип состязательности процесса и равного доступа граждан к приобретению прав на землю.

За период с 1 марта 2016 г. по 1 апреля 2017 г. в результате пересчета кадастровой стоимости недополученный доход от ООО «НТ-Сервис» по арендной плате составил **27,3 тыс. рублей.**

Таблица №16

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Годовой размер арендной платы при ВРИ "торгово-офисные помещения"	Годовой размер арендной платы при ВРИ "многоквартирные жилые дома 5-16 этажей"	Выпадающий доход (определен расчетным путем), рублей
1	31:06:0229001:1734	2 723	170 039	142 731	27 308

В 2010 году по договору аренды от 21 апреля 2010 года № 23-1/10 земельный участок с кадастровым номером 31:06:0202001:17 площадью 3,4 га из категории земель - земли населенных пунктов с видом разрешенного использования - для строительства многофункционального комплекса торгово-сервисного назначения, предоставлен ООО «Оскол-Авто» на срок до 21 апреля 2020 года.

Данный участок предоставлен в аренду на основании постановления главы администрации Старооскольского городского округа от 10 ноября 2008 года № 3864 о предварительном согласования места размещения объекта и публикации извещения в газете «Оскольский край» от 22 мая 2008 года № 62-63 (203-204).

На основании постановления главы администрации городского округа от 8 апреля 2014 г. № 1170 осуществлен раздел данного земельного участка на 3 участка с кадастровыми номерами 31:06:0202001:89, 31:06:0202001:90, 31:06:0202001:17.

В последующем 4 июля 2014 г. права и обязанности на земельный участок 31:06:0202001:17 переуступлены ООО «Светоч» с годовым размером арендной платы 863 045,52 рублей, соответствующие изменения в договор аренды внесены дополнительным соглашением от 29 декабря 2014 г. №181.

На основании постановления главы администрации Старооскольского городского округа от 27 февраля 2015 г. № 755 изменен вид разрешенного использования участка с кадастровым номером 31:06:0202001:17 с «для строительства многофункционального комплекса торгово-сервисного назначения» на «для размещения объектов рекреационного назначения» с учетом опубликования извещения об изменении вида пользования в газете «Оскольский край» от 27 декабря 2014 года № 360-363 (2142-2145).

Как и в вышеуказанном случае, арендодателем изменен предмет и цель договора аренды, позволивший минимизировать размер арендных платежей, в результате чего потери бюджета округа в связи с изменением ООО «Светоч» вида разрешенного использования земельного участка составил **1443,5 тыс. рублей.**

Таблица №17

Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Период	Годовой размер арендной платы с видом разрешенного использования «для строительства многофункционального комплекса торгово-сервисного назначения», рублей	Размер арендной платы с видом разрешенного использования «для размещения объектов рекреационного назначения», рублей	Потери бюджета (определены расчетным путем), рублей (гр.5-гр.6)
1	2	3	4	5	6
31:06:0202001:17	12 192	2015 год (9 месяцев)	647 284,1	33 423,1	613 861,0
		2016 год	863 045,5	33 423,1	829 622,3
		<b>ИТОГО</b>	<b>1 510 329,6</b>	<b>66 846,3</b>	<b>1 443 483,3</b>

В ходе анализа определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена,

предоставленные юридическим и физическим лицам для осуществления коммерческой деятельности, выявлены следующие нарушения и недостатки.

По договору аренды земельного участка от 10 августа 2011 г. № 34-1/11 с кадастровым номером 31:06:0201012:848 площадью 4026 кв.м, для строительства автостоянки на 208 автомобилей со встроенными помещениями магазинов и офисов на первом этаже, заключенному с ООО «Автопаркинг», годовой размер арендной платы в 2016 году определен ДИЗО в размере 245 498 рублей (УПКС - 4065,2 рублей за 1 кв.м, К (%) - 1,5%).

Учитывая, что объект недвижимости введен в эксплуатацию и оформлен в собственность 11 января 2016 года и в нем имеются помещения магазина, расчет арендной платы за 2016 год и 1 квартал 2017 года должен был произведен с применением К (%) - 2,4% (капитальные сооружения торговли). В результате выпадающий доход от уплаты арендной платы с ООО «Автопаркинг» в бюджет округа за период с 11 января 2016 г. по 1 квартал 2017 г. составил **204,5 тыс. рублей** (Приложение к акту № 12).

МУП «Гостиница «Русь» для обслуживания нежилого здания (гостиница, ресторан) по договору аренды от 19.12.2012 №64-5/12 передан в земельный участок с кадастровым номером 31:06:0139001:40 площадью 2687 (213/250 долей) кв.м, из категории земель - земли населенных пунктов.

Годовой размер арендной платы определен ДИЗО в размере 28 407,36 рублей от кадастровой стоимости 9 469 101,93 рублей. При этом согласно сведениям ЕГРН в отношении данного земельного участка была установлена кадастровая стоимость в размере 16 275 464,57 рублей. В результате потери бюджета из-за занижения арендной платы за 2013-2016 годы составили **52,8 тыс. рублей** (Приложение к акту №13).

В соответствии с договором аренды земельного участка от 21 марта 2014 № 18-1/14 (ранее договор аренды от 17 марта 2011 г. № 5-1/11) с кадастровым номером 31:06:0204011:28 площадью 3203 кв.м, из категории земель - земли населенных пунктов с видом разрешенного использования - для обслуживания торгово-офисного комплекса, заключенным с ООО «ЛебСервис», годовой размер арендной платы в период с 1 января 2013 года по 31 декабря 2016 года определен ДИЗО в размере 456 839,76 рублей (УПКС -4754,29 рубля за 1 кв.м, К (%) - 3%).

Согласно сведениям ЕГРН, предоставленным Управлением Росреестра по Белгородской области, в отношении данного земельного участка в указанный период была установлена кадастровая стоимость в размере 16 211 055,63 рублей с УПКС - 5061,21 рубль за 1 кв. метр.

Согласно пояснениям ДИЗО в 2013-2015 годах у специалистов отсутствовала техническая возможность получения информации из Системы Межведомственного Электронного Взаимодействия, поэтому ими был применен УПКС, по аналогии с УПКС, действовавшим до 01.01.2013.

В результате потери бюджета округа от занижения ООО «ЛебСервис» размера арендных платежей в период 01.01.2013 по 31.12.2016 составили **117,9 тыс. рублей** (Приложение к акту №14).



При изучении договора аренды земельного участка от 26 мая 2004 г. № 50-1/04 с кадастровым номером 31:06:0329003:59 площадью 3921 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для обслуживания нежилых зданий, заключенного с ООО «Лори», установлено следующее.

Годовой размер арендной платы в период с 9 декабря 2013 г. по 31 декабря 2016 г. определен ДИЗО в размере 100 247,28 рублей, исходя из кадастровой стоимости земельного участка - 6 683 148,45 рублей и К (%) - 1,5.

Согласно сведениям ЕГРН, предоставленным Управлением Росреестра по Белгородской области, в отношении данного земельного участка в указанный период была установлена кадастровая стоимость в размере 9 775 758,78 рублей.

Из пояснений ДИЗО следует, что кадастровая стоимость земельного участка была изменена уже после вступления в силу Постановления № 448-пп.

Вместе с тем в соответствии с п.10 Постановления № 247-пп арендная плата подлежит перерасчету при изменении кадастровой стоимости в связи с введением в действие результатов новой государственной кадастровой оценки земель, утвержденных в установленном порядке. Следовательно, ДИЗО не проведена работа, направленная на увеличение поступлений неналоговых доходов в бюджет округа, в части анализа изменений кадастровой стоимости земельного участка после вступления в силу Постановления № 448-пп.

В связи с применением ДИЗО заниженного УПКС при расчете арендной платы земельного участка, переданного ООО «Лори», потери бюджет округа за период с 09.12.2013 по 31.12.2016 составили **143,0 тыс. рублей** (Приложение к акту № 15).

В отношении земельного участка с кадастровым номером 31:06:0321011:36 площадью 2805 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для строительства производственного здания (административно-бытовое помещение, складские и ремонтно-производственные помещения), предоставленного ООО «ОсколЖилСервис» в аренду по договору от 23.07.2012 № 48-1/12, годовой размер арендной оплаты определен ДИЗО исходя из кадастровой стоимости 9057653,55 рублей ( УПКС -3229,11 рублей) и составил 135864,84 рубля.

Согласно сведениям ЕГРН, предоставленным Управлением Росреестра по Белгородской области, в отношении данного земельного участка в указанный период была установлена кадастровая стоимость в размере 22 921 730,7 рублей.

Из пояснений ДИЗО следует, что кадастровая стоимость в отношении данного земельного участка была определена некорректно с учетом вида разрешенного использования «Для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания».

Вместе с тем факт обращения ДИЗО в Комиссию по оспариванию кадастровой стоимости и приведения ее в соответствие с фактическим видом разрешенного использования в отношении данного земельного участка отсутствует.

Следовательно, при расчете размера арендной платы ДИЗО должен был применять УПКС, рассчитанный на основании кадастровой стоимости, определенной по результатам кадастровой оценки и утвержденной Постановлением № 448-пп.

В результате применения ДИЗО заниженного показателя УПКС при расчете арендной платы земельного участка, предоставленного ООО «ОсколЖилСервис», потери бюджета округа за период 01.01.2013 по 28.02.2016 составили **658,5 тыс. рублей** (Приложение к акту №16).

По договору аренды земельного участка от 05 июня 2007 г. № 35-1/07 с кадастровым номером 31:06:0321011:24 площадью 1520 кв.м, из категории земель - земли населенных пунктов с видом разрешенного использования - для обслуживания нежилых зданий (торгово-складской комплекс), заключенного с ООО «СТРОЙ-СИТИ» годовой размер арендной платы в период с 1 января 2013 г. по 31 декабря 2016 г. определен ДИЗО в размере 1117894 рубля (УПКС -8171,74 рублей за 1 кв. м, К (%) – 2,25% - «крытые склады и базы»).

В соответствии с п.2 Постановления № 247-пп «при использовании арендатором неделимого земельного участка по двум и более различным видам функционального (разрешенного) использования расчет арендной платы за всю арендуемую площадь выполняется в соответствии с тем видом функционального (разрешенного) использования, для которого установлен наибольший размер арендной платы», следовательно, в отношении данного земельного участка при определении размера арендной платы должен быть применен корректирующего коэффициента (К %) «для капитальных сооружений торговли» в размере 2,4 % .

В результате необоснованного применения более низкого корректирующего коэффициента, учитывающего вид разрешенного (функционального) использования земельного участка, при расчете арендной платы земельного участка, предоставленного ООО «СТРОЙ-СИТИ», выпадающий доход от уплаты арендной платы в бюджет округа за период с 1 января 2013 г. по 31 марта 2017 г. составил – **78,1 тыс. рублей** (Приложение к акту №17).

Аналогичная ситуация по договору аренды земельного участка от 31.10.2014 г. № 103-1/14 с кадастровым номером 31:06:0402001:3 площадью 6460 кв. м, из категории земель - земли населенных пунктов с первоначальным видом разрешенного использования - для строительства магазина строительных материалов, заключенного с ООО «Элара».

В 2015 году руководитель ООО «Элара» обратился в администрацию округа с просьбой выделить в аренду земельный участок. Согласно акту обследования от 18 октября 2006 г. Комиссией по выбору участков было рекомендовано администрации городского округа предоставить ООО «Элара» в аренду земельный участок общей площадью 6460 кв.м в виду

того, что на испрашиваемом участке обществом уже самовольно велось строительство магазина строительных материалов.

В период с 2006 по 2011 годы с юридическим лицом заключались краткосрочные договоры аренды земельного участка.

Постановлением главы администрации округа от 4 марта 2010 г. № 573 в отношении данного участка изменен вид его разрешенного использования с «для строительства магазина строительных материалов» на «для строительства нежилого здания (склад)», в результате изменена кадастровая стоимость земельного участка с 19630451,2 рубль на 10107186,8 рублей с соответствующим изменением расчета арендных платежей в сторону уменьшения.

С 2011 года на основании постановлений главы администрации округа от 6 октября 2011 г. № 4280 и от 31 октября 2014 г. № 3714 с ООО «Элара» заключались долгосрочные договоры аренды, сроком на 3 года для строительства нежилого здания (склад). Следовательно, строительство нежилого здания ООО «Элара» ведется с 2006 г. по настоящее время.

Однако повышающие коэффициенты (превышение трехлетнего срока строительства), предусмотренные п.10 Постановления № 247-пп, при расчете арендной платы ДИЗО не применялись.

Постановлением главы администрации округа от 21 октября 2015 г. №3828 в отношении данного земельного участка снова изменен вид разрешенного использования с «для строительства нежилого здания (склад)» на «для строительства нежилых зданий ( торговый центр, автоцентр)».

Вместе тем при получении выписки из ЕГРП было установлено, что на данном земельном участке расположены 2 объекта недвижимости, права собственности на которые были зарегистрированы 23.06.2015 и 15.11.2016, следовательно расчет арендной платы должен был производиться ДИЗО с учетом корректирующего коэффициента (К%) для установленного вида разрешенного использования, а не как «земли на период строительство» равного 1,5%.

Из пояснений ДИЗО по сложившейся ситуации следует, что в соответствии с Регламентом № 3557 «работа специалистов носит заявительный характер и только при обращении арендатора будет произведен перерасчет арендных платежей». Кроме того, включить в план проверок на 2018 год данное предприятие не представляется возможным по причине моратория, накладываемого Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

Следует отметить, что при подготовке проекта постановления от 21 октября 2015 г. №3828 сотрудниками ДИЗО могла быть получена информация из Системы Межведомственного Электронного Взаимодействия о наличии на участке объекта недвижимости, введенного в эксплуатацию, и, соответственно, приняты решения и меры, в том числе по пересмотру арендной платы.

В результате потери бюджета округа от занижения ООО «Элара» размера арендных платежей из-за необоснованного применения корректирующего коэффициента (К%) «земли на период строительство» в период с 23.06.2015 по 31.03.2017 составили **179,4 тыс. рублей** (приложение к акту №18).

В отношении земельного участка с кадастровым номером 31:06:0220047:59 площадью 1300 кв.м, из земель - земли населенных пунктов с видом разрешенного использования « для обслуживания нежилого здания (спортивно - оздоровительный комплекс «Грация»)), предоставленного в аренду ОАО «КМАпоектжилстрой» (с 30.12.2013 замена арендатора на ООО «УК» Анкор») сроком на 49 лет с 07.04.2007 по 07.04.2056 установлено следующее.

Годовой размер арендной платы в период с 1 января 2013 г. по 31 декабря 2016 г. в отношении данного земельного участка определен ДИЗО в размере 3563,8 рублей (УПКС -182,76 рублей за 1 кв.м, К (%) 1,5%).

Согласно сведениям ЕГРН, предоставленным Управлением Росреестра по Белгородской области, в отношении данного земельного участка в указанный период была установлена кадастровая стоимость в размере 5 473 533 рубля с УПКС – 4210,41 рублей, следовательно, годовой размер арендной платы должен составлять 82 103 рубля.

Из пояснений ДИЗО следует, что на земельном участке расположен объект недвижимости - спортивно - оздоровительный комплекс и, в соответствии с приказом Минэкономразвития РФ от 15.02.2007 г. № 39 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» при расчете арендной платы был применен УПКС -182,76 рубля (8 группа) как для земельных участков, предназначенных для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения. Применение оценщиком УПКС в размере 4210,41 рублей, как для земельных участков, предназначенных для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (17 группа) ДИЗО считает необоснованным.

Однако, согласно п. 1 статьи 65 Земельного кодекса РФ кадастровая стоимость земельного участка может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Пунктом 2 ст. 66 Земельного кодекса РФ установлено, что для установления кадастровой стоимости земельных участков, в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, проводится государственная кадастровая оценка земель.

Постановлением Правительства РФ от 08.04.2000 г. №316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель» утвержден порядок проведения государственной кадастровой оценки земли.

Согласно пункту 10 названных Правил проведения государственной кадастровой оценки земель органы исполнительной власти субъектов

Российской Федерации по представлению территориальных органов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости утверждают результаты государственной кадастровой оценки земель.

В соответствии со ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон №135-ФЗ) основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является:

-недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;

-установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Постановлением №448-пп утверждена кадастровая стоимость данного земельного участка, которая с 01.01.2013 по 31.12.2016 составляла 5 473 533 рубля. При этом результаты определения кадастровой стоимости ДИЗО не были оспорены.

Вместе с тем с 01.01.2017 в отношении данного земельного участка по результатам оценки определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Белгородской области, утвержденных постановлением Правительства Белгородской области от 21.11.2016 № 418-пп «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Белгородской области» (далее - Постановление № 418-пп), кадастровая стоимость составила 6 535 503 рублей (УПКС -5027,31 рубль), которая также по аналогии с оценкой 2013 года была определена оценщиком с учетом отнесения земельного участка к 17 группе.

При этом согласно предоставленным ДИЗО сведениям о начисленных ООО «УК» Анкор» в период с 01.01.2017 по 31.03.2017 арендных платежей их размер был определен на основании кадастровой стоимости, утвержденной Постановлением № 418-пп.

Исходя из вышеизложенного следует, что в период с 01.01.2013 по 31.12.2016 ДИЗО не был согласен с результатами государственной кадастровой оценки земель в отношении данного земельного участка, а с 01.01.2017 пересмотрел свою позицию, при этом и в 2013 году, и в 2017 году оценщиком земельный участок отнесен в 17 группе «земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии».

В результате необоснованного занижения ДИЗО кадастровой стоимости земельного участка при расчете размера арендных платежей ООО «УК» Анкор» потери бюджета в период с 01.01.2013 по 31.12.2016 составили **314,2 тыс. рублей** (Приложение к акту №19).

Как отражено выше, на территории Старооскольского городского округа величины корректирующих коэффициентов, учитывающих вид разрешенного (функционального) использования земельного участка,

утверждены решением Совета Депутатов Старооскольского городского округа от 13 июля 2010 года № 449.

Указанным решением в отношении земельных участков под размещение капитальных сооружений торговли установлен К (%) 2,4%, под размещение офисов коммерческого назначения К (%) 3%, а также в отношении земель на период строительства, государственная собственность на которое не разграничена (нежилой фонд), введен К (%) 1,5%.

Установление корректирующего коэффициента в размере 1,5% на период строительства нарушает требования постановления Правительства Белгородской области от 13 июля 2009 года № 247-пп, предусматривающие определение указанных коэффициентов дифференцированно с учетом видов их функционального использования, не выделяя этапы и степень завершения строительства.

По своей сути, введенная на период строительства объектов нежилого фонда ставка корректирующего коэффициента при определении арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в размере 1,5% является льготой по арендной плате за использование, которая принята на территории Старооскольского городского округа в нарушение постановления Правительства Белгородской области от 13 июля 2009 года № 247-пп без согласования с уполномоченными органами исполнительной власти Белгородской области.

В связи с неправомерным установлением Старооскольским городским округом льготной ставки корректирующего коэффициента на период строительства только по 35 земельным участкам общей площадью 25,1 га, предоставленным юридическим лицам для строительства объектов торгового или офисного назначения (выборка осуществлена по наиболее крупным земельным участкам) в 2016 году бюджет городского округа недополучил доход **в размере свыше 10 млн. рублей.**

Введение на практике льготной ставки корректирующего коэффициента на период строительства не стимулируют застройщиков к ускоренному освоению земельного участка в соответствии с его целевым назначением. У застройщика отсутствует заинтересованность к вводу объекта в эксплуатацию в связи с увеличением корректирующего коэффициента, применяемого для расчета арендной платы по результатам завершения строительства объекта. Зачастую застройщик регистрирует права собственности на объект со степенью готовности более 90% и активно его использует в коммерческой деятельности при пониженной ставке арендной платы.

Также Решением № 449 в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, используемых для размещения объектов автомоечных постов или автомобильных моек, не установлен корректирующий коэффициент.

В результате чего корректирующий коэффициент для таких земельных участков применяется ДИЗО в размере 1,5 %, как для земельных участков с видом разрешенного использования «все виды бытовых услуг, производство товаров народного потребления». Фактически автомойки являются объектам

автосервиса и в соответствии с Решением № 449 должны быть отнесены к землям под объектами автосервиса с корректирующим коэффициентом (К%) в размере 2,7 процента.

При отнесении автомобильных моек к землям под объектами автосервиса дополнительный доход от поступления арендной платы за земельные участки только за 2016 год мог быть получен округом расчетно в размере **1,2 млн. рублей.**

***Информация о земельных участках, государственная  
собственность на которые не разграничена, предоставленных  
юридическим лицам для многоэтажного строительства***

Из общего количества действующих договоров аренды земельных участков, заключенных Старооскольским городским округом с юридическими лицами, для многоэтажного строительства предоставлено 18 земельных участков общей площадью 7,83 га.

За 2016 год доходы бюджета городского округа в части поступлений средств от арендной платы за такие земельные участки составили 3 319 тыс. рублей (52,9%) при начислении арендной платы в сумме 6 276 тыс. рублей.

При анализе среднего размера арендной платы за 1 кв.м земельных участков, предоставленных для многоэтажного строительства юридическим лицам, было обращено внимание на земельные участки с кадастровыми номерами 31:06:0203001:245, 31:06:0203001:246, предоставленные в аренду администрацией Старооскольского городского округа с торгов ООО «СтройИнжиниринг» для многоэтажного жилищного строительства.

Согласно требованиям действующего земельного законодательства предоставление на праве аренды земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для многоэтажной жилой застройки осуществляется на торгах, проводимых в форме аукциона.

При этом п. 14 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ установлено, что начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или в размере не менее 1,5% кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

По выбору администрации Старооскольского городского округа в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 31:06:0203001:245 площадью 23325 кв.м, 31:06:0203001:246 площадью 18511 кв.м, расположенных по проспекту Алексея Угарова города Старый Оскол начальная цена предмета аукциона согласно постановлениям администрации городского округа от 19 декабря 2016 года № 5619, от 19 декабря 2016 года

№5618, от 14 ноября 2016 года № 4851 установлена в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки.

Рыночная стоимость ежегодной арендной платы за земельные участки кадастровыми номерами 31:06:0203001:245 и 31:06:0203001:246, предназначенные для многоэтажного жилищного строительства, определена Старооскольской торгово-промышленной палатой (оценщик К.) в размере 13,04 рублей за 1 кв.м (дата оценки 19 декабря 2016 года).

Определенная в отчетах об оценке стоимость ежегодной арендной платы была явно занижена, так как анализ проведенных администрацией Старооскольского городского округа в 2014 -2016 годы аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков для многоэтажного жилищного строительства показывает, что согласно другим рыночным отчетам ежегодный размер арендной платы 1 кв.м участков такого назначения на территории города Старый Оскол сложился в пределах 87-131 рублей за 1 кв. метр.

Тем не менее, сотрудниками уполномоченного органа местного самоуправления Старооскольского городского округа отчет был принят для подготовки аукционной документации, хотя им было известно о сложившемся более высоком уровне цен по ранее проведенным аукционам, каких-либо мер по экспертизе отчета и возврату его на доработку не предпринималось.

Кроме того, не был проведен и надлежащий анализ возможного использования в качестве начальной цены аукциона 1,5% от кадастровой стоимости в отношении участков с кадастровыми номерами 31:06:0203001:245 и 31:06:0203001:246 и обоснование отказа от этого способа определения начальной цены аукциона.

Об этом свидетельствует тот факт, что кадастровая стоимость земельных участков с кадастровыми номерами 31:06:0203001:245, 31:06:0203001:246, имеющим вид разрешенного использования – «многоэтажная жилая застройка со встроенными нежилыми помещениями», была ошибочно определена в данных государственного кадастра недвижимости из расчета удельного показателя кадастровой стоимости за 1 кв. м - 472,94 рубля, утвержденного для вида разрешенного использования «Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки», вместо 3699,94 рублей за 1 кв.м. для вида разрешенного использования «Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки».

При этом, получив кадастровые паспорта образованных участков (дата постановки на учет 15 декабря 2016 года) с ошибочной кадастровой стоимостью, заниженной в 7,8 раза, уполномоченные органы местного самоуправления Старооскольского городского округа не предприняли мер по обращению в ФГБУ «ФКП Росреесра» по Белгородской области за исправлением ошибки. Данная ошибка исправлена ФГБУ «ФКП Росреесра» по Белгородской области 04.05.2017 по результатам обращения Контрольно-счетной палаты Белгородской области.



Таким образом, в случае принятия необходимых мер по корректному определению кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 31:06:0203001:245, 31:06:0203001:246, и определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в размере 1,5% процентов от кадастровой стоимости (55,5 рублей за 1 кв. м вместо 13,04 рублей за 1 кв.м) минимальный начальный размер арендной платы составил бы 2 321 861 рублей:

Таблица №18

Кадастровый номер	Площадь, к.в.м	Возможный минимальный размер арендной платы по результатам аукциона с начальной ценой в размере 1,5% от кадастровой стоимости, руб.	Размер арендной платы по результатам аукциона с начальной ценой в размере рыночной платы, руб.	Занижение арендной платы, руб.
1	2	3	4	5
31:06:0203001:245	23325	1 294 516,51	304 063,00	990 453,51
31:06:0203001:246	18511	1 027 343,84	523 638,36	503 705,48
<b>ИТОГО</b>		<b>2 321 861,00</b>	<b>827 701,36</b>	<b>1 494 158,99</b>

В результате действий (бездействия) уполномоченных органов местного самоуправления Старооскольского городского округа размер занижения арендной платы по указанным земельным участкам, подлежащей перечислению в местный бюджет, составил не менее 1 494,2 тыс. рублей.

Кроме того, при изучении процедуры образования земельных участков и подготовки документации по проведению аукциона по продаже права аренда на земельные участки, предназначенные для многоэтажной жилой застройки, установлено следующее.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости земельные участки с кадастровыми номерами 31:06:0203001:245 площадью 23325 кв.м, 31:06:0203001:246 площадью 18511 кв.м, расположенные по проспекту Алексея Угарова, дом 12, города Старый Оскол, постановлены на государственный кадастровый учет 15 декабря 2016 года; земельный участок с кадастровым номером 31:06:0204010:4130 площадью 4558 кв.м, расположенный в микрорайоне Северный города Старый Оскол, поставлен на учет - 9 ноября 2016 года.

Вместе с тем, заинтересованным лицом - ООО «СтройИнжиниринг» получены технические условия подключения (технологического присоединения) указанных земельных участков к сетям инженерно-технического обеспечения, использованные администрацией округа для подготовки аукционной документации, до момента образования и постановки данных земельных участков на кадастровый учет, а именно - в августе 2016 года и апреле-июне 2016 года соответственно.

Тем самым администрацией Старооскольского городского округа не соблюдена процедура подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной

собственности в соответствии со ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, предусматривающей первоначальное образование земельного участка, а затем получения на него технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения.

Положениями Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 февраля 2006 года № 83, также предполагается получение технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения в отношении образованного и поставленного на кадастровый учет земельного участка.

Полученные от МУП «Водоконал» и Старооскольские электрические сети филиала ПАО «МРСК Центра»-«Белгородэнерго» технические условия на подключения земельных участков с кадастровыми номерами 31:06:0203001:245, 31:06:0203001:246 для включения в аукционную документацию не содержат сведения, предусмотренные постановлением Правительства РФ от 13 февраля 2006 года № 83, о максимальной нагрузке в возможных точках подключения, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также срок действия технических условий.

Полученная от данных организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, информация по своей сути не является техническими условиями, а является лишь подтверждением о наличии технической возможности подключения.

**Информация о земельных участках,  
предоставленных в аренду физическим лицам из состава земель,  
государственная собственность на которые не разграничена и земель,  
находящихся в муниципальной собственности**

По состоянию на 1 апреля 2017 года из состава земель, находящихся в муниципальной собственности и государственная собственность на которые не разграничена, муниципальным образованием Старооскольский городской округ предоставлено физическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством, 5671 земельных участков общей площадью 472,47 гектар.

По информации, представленной ДИЗО, доходы бюджета городского округа в части поступлений средств от арендной платы за использование физическими лицами земельных участков за 2016 год составили 49 816,7 тыс. рублей.

Информация о действующих договорах аренды земельных участков с начислениями земельных платежей в разрезе основных групп разрешенного использования приведена в таблице:

Таблица №19

№ п/п	Целевое использование	Кол-во участков	Площадь, га	Начислено в 2016 году	Оплачено в 2016 году	Начислено в 2017 году на 01.06.2017
1	2	3	4	5	6	7
1	Многэтажная застройка	1	0.49	366 798	366 798	121 725
2	Для строительства и обслуживания объектов торгово-офисного назначения	491	21.84	38 168 248	38 600 300	8 784 140
3	Для строительства и обслуживания объектов промышленного назначения	212	19.70	7 139 366	3 757 707	2 702 260
4	Рекреационная деятельность	9	7.65	70 177	15 000	70 177
5	СНТ, ГСК, автостоянки	14	3.40	157 000	135 621	169 005
6	Для строительства и обслуживания объектов здравоохранения, образования, культуры	6	2.24	512 362	654 891	400 238
7	Для сельскохозяйственного производства	32	149.65	98 300	90 947	43 641
8	Для обслуживания гаража	3469	9.32	2 146 367	1 968 826	1 468 730
9	ЛПХ	213	53.17	256 970	295 447	141 480
10	Для обслуживания жилого дома	104	12.00	222 617	224 740	135 635
11	ИЖС	889	125.94	4 463 335	3 416 394	2 259 930
12	Для ведения огородничества	231	67.07	410 282	290 086	169 500
	<b>ИТОГО</b>	5671	472.47	54 011 822	49 816 757	16 466 460

В 2016 году в структуре действующих договоров аренды земельных участков, используемых физическими лицами, 61,1 % договоров приходится на земельные участки общей площадью 9,32 га, предоставленные для обслуживания гаражей, что составляет 4 % от общего объема начисленных арендных платежей или 2 146,4 тыс. рублей.

Основной объем поступлений от арендной платы в 2016 году обеспечен от предоставления в аренду физическим лицам 491 земельного участка «для строительства и обслуживания объектов торгово-офисного назначения», что составляет 77,5 % от всех поступлений, или 38 600,3 тыс. рублей.

В ходе анализа определения обоснованности размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и порядка их предоставления физическим лицам в период с 01.01.2013 по 31.03.2017 установлены следующие нарушения и недостатки.

При проверке обоснованности определения размера арендных платежей по договору долгосрочной аренды земельного участка от 15 сентября 2011 г. № 34-2/11 с кадастровым номером 31:06:0109002:185 площадью 23740 кв.м, из категории земель - земли населенных пунктов с видом разрешенного использования - для строительства комплекса торгово-офисных зданий, заключенного с Г., установлено.

Годовой размер арендной платы в период с 1 января 2013 г. по 31 декабря 2016 г. определен ДИЗО в размере 1 630 532,04 рублей (УПКС - 4578,86 рублей за 1 кв.м, К (%) - 1,5%).

Согласно сведениям ЕГРН, предоставленным Управлением Росреестра по Белгородской области, в отношении данного земельного участка в указанный период была установлена кадастровая стоимость в размере 170 084 755,2 рублей с УПКС - 7164,48 рублей.

В результате потери бюджета округа от занижения Г., размера арендных платежей в период 01.01.2013 по 31.12.2016 составили **3683,0 тыс. рублей** (Приложение к акту № 20).

При расчете арендной платы П. по договору долгосрочной аренды земельного участка от 27.02.2015г. №4-2/15 с кадастровым номером 31:06:0237002:57 площадью 9452,0 кв.м, из категории земель - земли населенных пунктов с видом разрешенного использования - для обслуживания нежилого здания (торгово-офисный центр) на срок с 27.02.2015 по 27.02.2025 ДИЗО необоснованно занизило размер арендной платы в результате применения наименьшего корректирующего коэффициента, учитывающего вид разрешенного использования земельного участка.

Так, при расчете арендной платы ДИЗО применен корректирующий коэффициент (К%) в размере 2,4 % для вида и подвида разрешенного (функционального) использования земельных участков: «Земли под объектами торговли. Капитальные сооружения торговли», тогда как в соответствии с п. 2 Порядка, утвержденного Постановлением № 247-пп, при использовании арендатором неделимого земельного участка по двум и более различным видам функционального (разрешенного) использования расчет арендной платы за всю арендуемую площадь выполняется в соответствии с тем видом функционального (разрешенного) использования, для которого установлен наибольший размер арендной платы.

Следовательно, в соответствии с указанными нормами, расчет арендной платы должен производиться с учетом корректирующего коэффициента ( К%) 3,0 % с видом разрешенного использования: «Земли, занимаемые административно-управленческими и общественными объектами, научными и общественными организациями, финансово-кредитными организациями. Офисы коммерческих организаций».

Согласно пояснениям ДИЗО нежилое здание «торгово-офисный центр» фактически используется как торговый объект - «магазин строительных материалов» и офисы коммерческих организаций в данном центре отсутствуют, что подтверждается техническим паспортом здания.

Вместе с тем заявления от арендатора об изменении и приведении вида разрешенного использования земельного участка в соответствие с фактическим использованием в ДИЗО не поступало и, соответственно, работа в этом направлении ДИЗО не проводилась.

В результате, потери бюджета, в виде недополученной от П. арендной платы за земельный участок в период с 02.12.2014 по 31.12.2016 составили **448,2 тыс. рублей** (Приложение к акту № 21).

Аналогичная ситуация по договору аренды земельного участка от 16 мая 2016 г. № 18-2/16 с кадастровым номером 31:06:0205001:46 площадью 8429 кв.м, расположенного по адресу: город Старый Оскол, улица Мичурина,

№1б, также заключенному с П. в целях обслуживания нежилого здания ( база строительных материалов).

При этом расчет арендной платы производился ДИЗО с учетом корректирующего коэффициента ( К%) в размере 1,5 %.

Вышеуказанный земельный участок в период с 2009 г. по 12.05.2016 был предоставлен в аренду Ф. (договор аренды 20.04.2009 № 41-2/09) для строительства нежилого здания (административно-бытовой корпус).

В мае 2015 года Ф. продала П. по договору купли - продажи объект недвижимости – нежилое здание, вспомогательные базы строительных материалов общей площадью 2366,8 кв.м, расположенный на вышеуказанном земельном участке.

Согласно выписке ЕГРП, нежилое здание поставлено на кадастровый учет 26.04.2011, следовательно, ДИЗО в соответствии с Решением №449 еще с мая 2011 года при расчете арендной платы должно было применять корректирующий коэффициент в размере 2,25% с видом разрешенного использования для земель складского хозяйства «Крытые склады и базы».

Вместе с тем 27.04.2016 П. при подаче заявления о предоставлении земельного участка в аренду приложила копию свидетельства государственной регистрации права на здание базы строительных материалов. Однако вышеуказанный факт не был учтен ДИЗО при расчете арендных платежей.

В результате занижения ДИЗО корректирующего коэффициента при расчете арендной платы земельного участка, предоставленного П., потери бюджета округа в период с 12.05.2015 по 31.03.2017 составили **325,2 тыс. рублей**. (Приложение к акту №22).

Из пояснений ДИЗО следует, что применение корректирующего коэффициента в размере 1,5 % обусловлено территориальным зонированием земельного участка - зона П-4 - зона размещения производственно-коммунальных объектов IV-V классов санитарной классификации.

Однако в соответствии с Правилами землепользования и застройки зона П-4 предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов IV - V классов санитарной классификации, иных объектов, за исключением оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, в том числе с видом разрешенного использования «Оптовые базы и склады».

Размер арендной платы в период с 1 января 2013 г. по 31 декабря 2016 г. по договору аренды земельного участка от 16 декабря 2008 года № 18-2/08 с кадастровым номером 31:06:0401003:109 площадью 3010 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для обслуживания нежилого здания ( склад металлоизделий), заключенного с М. сроком на 49 лет, определен ДИЗО в размере 311 865,60 рубля (кадастровая стоимость – 5197758,3 рублей, УПКС -1726,83 рублей за 1 кв.м, К (%) - 1,5%).

Согласно сведениям ЕГРН, предоставленным Управлением Росреестра по Белгородской области, в отношении данного земельного участка в указанный период была установлена кадастровая стоимость в размере 8278553,5 рублей с УПКС – 2750,34 рублей. Кроме того, согласно тем же

сведениям, вид его разрешенного использования установлен как для обслуживания нежилого здания (**магазин**).

Следовательно, в соответствии с Решением № 449 корректирующий коэффициент (К%) в отношении данного земельного участка с учетом данных ЕГРП должен был установлен ДИЗО в размере 2,4 %, как под объектами торговли с подвидом «капитальные сооружения торговли».

В результате занижения департаментом УПКС и корректирующего коэффициента (К%) при расчете арендной платы земельного участка, предоставленного М., потери бюджета округа в период с 01.01.2013 по 31.12.2016 составили **482,9тыс. рублей**.

Таблица №20

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Действующий годовой размер арендной платы, рублей	Годовой размер арендной платы, рассчитанный с учетом УПКС 2750,34 рублей и К%-2,4%, рублей	Недополученный доход (определен расчетным путем), рублей
1	2	3	4	5	6
1	31:06:0401003:109	3010	311 865	794741	482875

К. для обслуживания нежилого здания (торгово-офисное здание) по договору аренды от 11.12.2015 №49-2/15 передан в земельный участок с кадастровым номером 31:06:0228001:69 площадью 1500 кв.м, из категории земель - земли населенных пунктов.

Годовой размер арендной платы в период с 01.01.2013 по 13.12.2016 определен ДИЗО в размере 198918 рублей от кадастровой стоимости 6 630 600 рублей с УПКС 4420,40 рублей. При этом согласно сведениям ЕГРН в отношении данного земельного участка была установлена кадастровая стоимость в размере 10 746 720 рублей (УПКС -7164,48 рублей). В результате потери бюджета из-за занижения К. арендной платы за 2013-2016 годы составили **493,9 тыс. рублей** (Приложение к акту №23).

5 декабря 2012 года во исполнение постановления главы администрации Старооскольского городского округа от 05.12.2012 № 4362 с ООО «Бурмашснаб» заключен договор долгосрочной аренды земельного участка с кадастровым номером 31:06:0316001:14 площадью 12259 кв.м, из категории земель- земли населенных пунктов с видом разрешенного использования - для строительства зоны отдыха с аттракционами сроком на 3 года.

Следует отметить, что данный земельный участок расположен на территории песчаного карьера возле водоема в городе Старый Оскол.

15 февраля 2014 года ООО «Бурмашснаб» передало права и обязанности арендатора по вышеуказанному договору аренды, срок которого истекает 4 сентября 2015 года, Г. и М. Далее 8 октября 2015 года с Г. и М. ДИЗО заключен новый договор аренды земельного участка на срок с 05.09.2015 по 05.09.2018, при этом в период с 2012 по 2017 годы вид разрешенного использования земельного участка остается неизменным.

Годовой размер арендной платы в период с 01.01.2013 по 13.12.2016 определен ДИЗО с учетом повышающего коэффициента -3%,

корректирующего коэффициента (К%) -1,5% в размере 403282 рубля от кадастровой стоимости 2240454,84 рубля с УПКС 182,76 рубля.

При этом согласно выписке из ЕГРН в отношении данного земельного участка в аналогичный период была установлена кадастровая стоимость в размере 61 655 782,37 рубля ( УПКС-5029,43 рублей).

В результате выпадающий доход от уплаты арендной платы с Г. и М. в бюджет округа за период с 01.01.2013 по 31.12.2016 составил **3296,1тыс.рублей** (Приложение к акту № 24).

Согласно пояснениям ДИЗО при расчете арендной платы ими был применен УПКС как для земельных участков, предназначенных для размещения объектов рекреационного назначения, т.к. на данном земельном участке располагается база отдыха Литораль «ШОКОЛАД» и применение УПКС как для земельных участков, предназначенных для размещения объектов торговли противоречит фактическому виду разрешенного использования земельного участка.

Однако кадастровая стоимость в отношении данного земельного участка по результатам оценки определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Белгородской области, утвержденных Постановлением 418-пп, определена оценщиком с учетом заявленного вида разрешенного использования - для строительства зоны отдыха с аттракционами.

В Комиссию по оспариванию кадастровой стоимости данного земельного участка и приведению ее в соответствие с фактическим видом разрешенного использования в проверяемом периоде ДИЗО не обращался.

Аналогичная ситуация и по еще одному земельному участку, предоставленному Г. и М. по договору долгосрочной аренды земельных участков от 07.02.2013 № 5-2/13 с кадастровым номером 31:06:0316001:22 площадью 3300 кв.м, из земель населенных пунктов с видом разрешенного использования – для обслуживания оздоровительного комплекса.

Расчет арендной платы в отношении данного земельного участка производился ДИЗО исходя из УПКС-182,76 рубля, при этом согласно сведениям ЕГРН кадастровая стоимость земельного участка определена в размере 13 398 825 рублей (УПКС-4050,25 рублей).

Однако ДИЗО работы в отношении данного участка по приведению его кадастровой стоимости в соответствии с фактическим видом разрешенного использования не проводились, обращения в Комиссию отсутствуют.

На основании вышеизложенного потери бюджета округа от занижения размера арендных платежей Г. и М. в период 01.01.2013 по 31.12.2016 составили **767,7 тыс. рублей** (Приложение к акту № 25).

Необходимо отметить, что на сегодняшний день городским округом предоставлено в аренду Г. и М. 7 земельных участков общей площадью 4,5 га, расположенных на территории песчаного карьера возле водоема с годовым размером арендой платы 189,3 тыс. рублей, что в среднем составляет 4,25 рубля за 1 кв. метр.

Земельные участки, предоставленные под рекреационную деятельность, в соответствии с действующим законодательством имеют

низкую кадастровую стоимость, соответственно и относительно низкий размер арендных платежей.

Базы отдыха относятся к разряду наиболее прибыльных видов бизнеса с небольшим количеством конкурентов. Согласно официальному сайту ([otdihvshokolade.ru](http://otdihvshokolade.ru)) на территории базы отдыха Литораль «ШОКОЛАД» располагаются 8 гостевых домиков с банями, 45 беседок вместимостью от 7 до 35 гостей, 3 шатра, создана инфраструктура для активного отдыха. Средняя цена аренды беседки составляет от 1400 рублей до 9000 рублей в сутки, аренда гостевого домика без розжига бани - 4500 рублей в сутки.

Сложившиеся цены в Старооскольском городском округе на оздоровительный туризм позволяют сделать вывод о несоразмерности установленной арендной платы на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности и используемые для рекреационной деятельности.

При этом в соответствии п.6 Порядка определения размера арендной платы, утвержденного Постановлением № 247-пп, орган местного самоуправления при наличии положительных заключений департамента имущественных и земельных отношений области и департамента финансов и бюджетной политики области может принять решение о включении земельных участков рекреационного назначения в перечень видов разрешенного использования земельных участков, для которых принято решение об определении размера арендной платы, равным рыночной стоимости арендной платы.

Вышеуказанное решение позволит пополнить доходную базу бюджета городского округа.

При анализе обоснованности определения размера арендной платы земельных участков, предоставленных в аренду Л. и Л., установлено следующее.

Размер арендной платы в период с 15.08.2014 по 31.05.2016 по договорам аренды земельного участка от 30 мая 2016 года № 23-2/16 и от 7 октября 2010 № 24-2/10 с кадастровым номером 31:06:0109001:11 площадью 6292 кв.м, расположенного по адресу: г. Старый Осokol, проспект Алексея Угарова, д.50, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – «для обслуживания офисно-складского помещения» впоследствии «для обслуживания складских помещений», определен ДИЗО в размере 567 594,41 рубля с учетом УПКС - 2237,74 рублей и корректирующего коэффициента -2,25% «крытые склады и базы».

Согласно сведениям ЕГРН, предоставленным Управлением Росреестра по Белгородской области, в отношении данного земельного участка в указанный период была установлена кадастровая стоимость в размере 45 078 908,16 рублей.

Согласно пояснениям ДИЗО в соответствии с постановлением главы администрации округа от 15.08.2014 г. № 2735 вид разрешенного использования в отношении данного земельного участка был изменен с «для обслуживания офисно-складского помещения» на «для обслуживания складских помещений». Дополнительное соглашение к договору прошло



регистрацию в Управлении Росреестра, при этом вид разрешенного использования земельного участка был изменен в данных ГКН без изменения кадастровой стоимости.

Вместе с тем при изучении представленных ДИЗО документов было установлено, что данный земельный участок первоначально был предоставлен в аренду ООО «Регион Плюс» (директор - Лялька В.П.) для строительства офисно-складского помещения. В соответствии с разрешением на строительство от 05.11.2009 г. № 31-510-1131-02360-09, выданным ООО «Регион Плюс», объектом строительства являлось офисно-складское помещение общей площадью 1179 кв. метров.

В связи с продажей объекта незавершенного строительства со степенью готовности 95 % и во исполнение постановления главы округа от 07.10.2010 № 4253 права аренды ООО «Регион Плюс» было прекращено и в отношении вышеуказанного земельного участка заключен новый договор аренды от 07.10.2010 № 24-2/10 с Л. и С. для обслуживания офисно-складского помещения. Впоследствии С. перепродала свою долю в праве на объект незавершенного строительства Л.

В связи с вступлением в силу результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Белгородской области с 2013 года в отношении данного земельного участка изменился УПКС в сторону увеличения и Ляльки перестали своевременно оплачивать арендные платежи.

27 февраля 2014 года от Л. в адрес ДИЗО поступило заявление с просьбой изменить вид разрешенного использования земельного участка с «обслуживание офисно-складских помещений» на **«осуществление торговли»**, однако решения по нему ДИЗО не принимались.

Следует отметить тот факт, что возражений от арендаторов в адрес ДИЗО в связи с установлением вида разрешенного использования, не соответствующего его фактическому использованию, не поступало, и его вид разрешенного использования полностью соответствовал наименованию объекта строительства, указанному в разрешении на строительство.

Из переписки между ДИЗО и Л. (вх. №9/2144 от 21.03.2014) следует, что 17.03.2013 Л. в Арбитражный суд Белгородской области было подано заявление об установлении кадастровой стоимости арендованного земельного участка, равной рыночной.

В то же время ДИЗО выступил с предложением к Л. изменить вид разрешенного использования земельного участка с «обслуживание офисно-складского помещения» на «обслуживание складских помещений» с целью уменьшения кадастровой стоимости земельного участка и соответственно снижения размера арендных платежей.

Согласно выписке из ЕГРЮЛ по адресу местонахождения земельного участка на момент проведения проверки зарегистрировано 9 организаций (ООО «Промталь», ООО «Стройинвест», ООО «Нефтепродукт», ООО «Центр-Строй», ООО «Цем-Сервис», ООО «Авекс», ООО «ТК Ситко», ООО «Конклав» и ООО «Тех - Центр»), и только по одной из них - ООО «Тех - Центр» учредителем и директором является Л.

В соответствии с выпиской из ЕГРЮЛ ООО «Тех - Центр» осуществляет следующие виды деятельности: торговля оптовая неспециализированная, деятельность автомобильного грузового транспорта и услуги по перевозкам, торговля оптовая лесоматериалами, строительными материалами и санитарно-техническим оборудованием.

Согласно действующему законодательству при государственной регистрации юридического лица предоставляется договор аренды помещения с целью установления его юридического адреса, следовательно, с 8 организациями Л. были заключены договоры аренды нежилых помещений.

Исходя из вышеизложенного, следует, что первоначально установленный вид разрешенного использования данного земельного участка «обслуживание офисно-складских помещений» отвечает его фактическому виду использования.

В результате занижения ДИЗО УПКС при расчете арендной платы земельного участка площадью 6 292 кв.м, предоставленного Л. и Л., потери бюджета округа за период с 15.08.2014 по 31.05.2016 составили **1 249,6 тыс. рублей** (Приложение к акту № 26).

Аналогичная ситуация и по второму земельному участку с кадастровым номером 31:06:0109001:317 площадью 1650 кв.м, предоставленного Л. и Л. по договору аренды от 10.02.2014 г. № 2-2/14 установлено следующее.

По результатам государственного земельного контроля (27.05.2011) в отношении земельного участка с кадастровым номером 31:06:0109001:11 площадью 6292 кв.м, предоставленного Л., был установлен факт самовольного занятия и использования прилегающего земельного участка площадью 1000 кв.м для складирования строительных материалов.

Постановлением главы администрации от 04.06.2012 №1889 Л. и Л. согласовано предварительное место размещения дополнительной территории для обслуживания офисно-складского помещения на земельном участке площадью 1300 кв. метров.

В соответствии со статьями 30 и 31 Земельного кодекса РФ (действовавшем до 01.03.2015) путем предварительного согласования места размещения объекта земельные участки без торгов предоставлялись для целей строительства, а не для обслуживания.

20 мая 2013 года образован земельный участок площадью 1650 кв. м и на основании постановления главы администрации округа от 10.02.2014 №294 предоставлен в аренду Л.

Постановлением главы администрации округа от 15.08.2014 № 2735 изменен вид разрешенного использования земельного участка с «для обслуживание офисно-складского помещения» на «для обслуживания складских помещений».

Годовой размер арендной платы в отношении данного земельного участка в период с 15.08.2014 по 31.05.2016 был определен ДИЗО с учетом УПКС- 2237,74 рублей и корректирующим коэффициентом (К%) -2,25 % составил 148 844 рубля.

Вместе с тем согласно выписке о кадастровой стоимости земельного участка, предоставленной Управлением Росреестра по Белгородской области, в аналогичный период в отношении данного земельного участка кадастровая стоимость была установлена в размере – 11821392 рубля (УПКС - 7164,48рубля).

В результате занижения департаментом УПКС при расчете арендной платы земельного участка, предоставленного Л. и Л., потери бюджета округа в период с 15.08.2014 по 31.05.2016 составили **326,7 тыс. рублей.** (Приложение к акту №27).

По договору аренды земельного участка от 16 декабря 2011 г. № 42-2/11 с кадастровым номером 31:06:0109002:187 площадью 5370 кв.м, из категории земель - земли населенных пунктов с видом разрешенного использования - для строительства торгово-офисного здания, заключенного с Ч., годовой размер арендной платы в период с 1 января 2013 г. по 31 декабря 2016 г. определен ДИЗО в размере 737654,40 рубля (УПКС - 4578,86 рублей за 1 кв. м, К (%) – 1,5%.

Согласно сведениям ЕГРН, предоставленным Управлением Росреестра по Белгородской области, в отношении данного земельного участка в указанный период была установлена кадастровая стоимость в размере 38 473 257, 6 рублей (УПКС-7 164,48 рубля).

В связи с применением ДИЗО заниженного УПКС при расчете арендной платы земельного участка, переданного Ч., потери бюджета округа за период с 01.01.2013 по 31.12.2016 составили **1 570,7 тыс. рублей** (Приложение к акту № 28).

При сдаче в аренду земельного участка по договору от 14.03.2016 г. №10-2/16 площадью 1564 кв.м с кадастровым номером 31:06:0204010:31, расположенного по адресу г. Старый Оскол, м-н Северный, д. 12, предусматривался вид разрешенного использования «для обслуживания нежилого здания - магазина промышленных товаров».

Договор аренды заключен с ИП К. на срок с 14.03.2016 по 14.03.2065. По данному договору, в соответствии с Решением №449, применен коэффициент 2,4 для вида разрешенного использования: «Земли под объектами торговли. Капитальные сооружения торговли» и ежемесячная арендная плата в 2016 году составила 15,2 тыс. рублей. В 2017 году ежемесячный размер арендных платежей установлен ДИЗО в размере 22,0 тыс. рублей.

27 апреля 2017 года при визуальном осмотре земельного участка установлено, что на данном участке располагается 4-х этажное здание, в котором находится не только магазин, но и швейная мастерская, развивающий центр «Буквоежка», салон красоты и другие помещения под офисы, что в соответствии с Решением №449 предусматривает коэффициент, равный 3,0 с видом разрешенного использования: «Земли, занимаемые административно-управленческими и общественными объектами, научными и общественными организациями, финансово-кредитными организациями. Офисы коммерческих организаций».

Кроме того, согласно выписке из ЕГРЮЛ адрес месторасположения земельного участка (микрорайон Северный, д.12) является юридическим адресом для 15 фирм: ООО «Лидер», ООО «Фарма ТТК», ООО «Бета», ООО «Промтэкс», ООО «Комплект Строй», ООО «Стройцентр», ООО «Вьюжих & к», ООО «Стиль», ООО «Артстрой-М», ООО «Дор-Строй Групп», ООО «Магнум-М», ООО «Стройразвитие», ООО «Евродом», ООО «Студио Колладжен», ООО «Фобос», что еще раз подтверждает фактический вид разрешенного использования земельного участка - «для обслуживания торгово-офисного здания».

Назначение земельного участка для обслуживания торгово-офисного здания также подразумевает и более высокую кадастровую стоимость.

На основании вышеизложенного потери бюджета округа в период с 01.01.2016 по 31.03.2017 от недопоступления арендной платы от ИП К. составили **180,2 тыс. рублей.**

Таблица №21

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Действующий годовой размер арендной платы в период с 01.01.2016 по 31.03.2017, рублей	Годовой размер арендной платы, рассчитанный с учетом УПКС: в 2016 г.-7164,48, в 2017г.-7924,71 и К%-3%, рублей	Недополученный доход (определен расчетным путем), рублей
1	2	3	4	5	6
1	31:06:0204010:31	1564	248863	429114	180251

Следует отметить, что платежи за аренду ИП К. не осуществляются с 06.10.2016, задолженность по состоянию на 21.04.2017 составляет – 277,6 тыс. рублей, однако, претензионно-исковая работа ДИЗО в отношении ИП К. не велась.

По факту несоответствия фактического использования земельного участка его разрешенному использованию 17 мая 2017 г. представители ДИЗО сообщили, что указанный земельный участок с кадастровым номером 31:06:0204010:31 будет внесен в план проверок по муниципальному земельному контролю.

По договору долгосрочной аренды от 20.03.2017 №10-2/17 земельный участок площадью 300 кв.м с кадастровым номером 31:06:0140002:41, расположенный по адресу: г. Старый Оскол, ул. Октябрьская, д.47, предоставлен в аренду Т. сроком на 49 лет с 20.03.2017 по 20.03.2066 с видом разрешенного использования «для культурных целей». Однако в заявлении о предоставлении в аренду земельного участка Т. указан вид разрешенного использования: «для обслуживания нежилого здания (кафе)».

Согласно выписке из ЕГРП от 03.11.2016 нежилое здание принадлежит Т. на праве собственности с 03.11.2016 с видом ограничения права: «объект культурного наследия».

Ранее земельный участок находился на праве постоянного бессрочного пользования у управления культуры Старооскольского городского округа с видом разрешенного использования: «для культурных целей», что подтверждается кадастровой выпиской от 01.12.2016.

При расчете арендной платы ДИЗО в соответствии с Решением №449 использовался коэффициент 1,5 для вида разрешенного использования: «земли под объектами культуры и искусства» и размер арендной платы по договору за период с 03.11.2016 по 31.12.2016 составил 1829,3 рублей в месяц, а в 2017 году - 1454,8 рублей в месяц.

Информация, указанная в заявлении собственника о предоставлении участка под кафе, подтвердилась при визуальном осмотре участка.

При применении коэффициента 2,2 в соответствии с фактическим видом разрешенного использования «Земли под объектами общественного питания, бытового обслуживания, коммунального хозяйства с подвидом: рестораны, кафе», соответствующим фактическому использованию, арендная плата в 2016 году составила бы 2683,0 рубля, а в 2017 году - 2133,7 рублей.

Следует отметить, что на карте градостроительного зонирования, в соответствии с решением Совета депутатов Старооскольского городского округа от 25.02.2011 №545 установлена территориальная зона: «ОД-2» с одним из основных видов разрешенного использования: «предприятия общественного питания».

Однако ДИЗО при заключении договора аренды не предприняты действия по изменению вида разрешенного использования в соответствии с его фактическим видом, указанным в заявлении.

Таким образом, за период с 03.11.2016 по 30.06.2017 потери бюджета от неполученной Т. арендной платы составили **5,8 тыс. рублей**, в том числе: 2016 году - 1,7 тыс. рублей  $((1463,5 \text{ тыс. руб.} * 2,2\%) / 12 \text{ мес} * 2 \text{ мес.} - (1463,5 \text{ тыс. руб.} * 1,5\%) / 12 \text{ мес} * 2 \text{ мес.})$ , в 2017 году - 4,1 тыс. рублей  $((1163,9 \text{ тыс. руб.} * 2,2\%) / 12 * 6 \text{ мес.} - (1163862,00 \text{ руб.} * 1,5\%) / 12 * 6 \text{ мес.})$ .

С К. заключен договор долгосрочной аренды земельного участка от 18.11.2011 №39-2/11, предметом которого является земельный участок площадью 1816 кв.м с кадастровым номером 31:06:0228001:86, расположенный по адресу: Белгородская обл., г. Старый Оскол, мкр. Дубрава, кв. 1, №60, со сроком аренды с 18.11.2011 по 18.11.2014 для строительства офисного здания. Земельный участок был передан К. по акту приема-передачи от 18.11.2011.

Согласно акту сверки последнее начисление по договору № 39-2/11 осуществлено 11.11.2014 в размере 9,8 тыс. рублей (за 18 дней, с 01.11.2014 по 18.11.2014).

Документы, подтверждающие факт передачи земельного участка от арендатора К. к ДИЗО, отсутствуют. Согласно п. 6.3 договора аренды при прекращении договора арендатор обязан вернуть арендодателю участок в надлежащем состоянии в течение 7 дней с момента прекращения действия договора.

Кроме того, ДИЗО зарегистрировано заявление от К. о расторжении договора аренды с 13.10.2016, то есть спустя 1 год 10 месяцев после окончания срока действия договора от 18.11.2011 №39-2/11.

На основании изложенного можно сделать вывод, что с момента окончания действия договора аренды (18.11.2014) до момента написания

заявления о расторжении договора (13.10.2016) земельный участок фактически находился в пользовании К.

В нарушение п. 3.5 договора, согласно которому месяц прекращения действия договора аренды принимается за полный месяц, если договор аренды действовал в течение не менее 15 дней, последнее начисление арендной платы по указанному договору произведено в размере 9,8 тыс. рублей за 18 дней.

Так как договор № 39-2/11 действовал до 18.11.2014, начисления должны были составить 16,3 тыс. рублей, что на 6,5 тыс. рублей превышает фактически начисленную плату.

Кроме того, в нарушение принципа платности использования земли (п. 7 ч. 1 ст. 1 Земельного кодекса РФ) за период с 01.12.2014 по 13.10.2016 начисление арендной платы не производилось.

Согласно письму отдела по контролю за использованием земельных ресурсов, направленному в адрес отдела по управлению и распоряжению муниципальными землями ДИЗО 15 апреля 2015 г., указанный земельный участок не используется, при этом К. его не передавал и акт приема-передачи указанного земельного участка в ДИЗО отсутствует.

Следует отметить, что с К., как с единственным участником аукциона, 27 марта 2017 г. заключен новый договор аренды этого же участка с арендной платой в месяц в размере 23,5 тыс. рублей. Решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды в отношении указанного земельного участка было принято в соответствии с постановлением администрации от 01.02.2017 № 214.

С учетом того, что кадастровая стоимость участка с 01.01.2013 до 01.01.2017 оставалась неизменной и составляла 13 010,7 тыс. рублей, при применении в соответствии с Решением №449 коэффициента 1,5, размер начисленной арендной платы с 18.11.2014 по 13.10.2016 составляет 16,3 тыс. рублей в месяц.

Следовательно, потери бюджета составили **364,3 тыс. рублей**, в том числе: в 2014 году - 22,8 тыс. рублей ( $16,3 \text{ тыс. руб.} / 30 * 12 + 16,3 \text{ тыс. руб.}$ ), в 2015 году - 195,2 тыс. рублей ( $13010,7 \text{ тыс. руб.} * 1,5\%$ ), за 9 месяцев 2016 года – 146,4 тыс. рублей ( $(13010,7 \text{ тыс. руб.} * 1,5\%) / 12 \text{ мес.} * 9 \text{ мес.}$ ).

По договору аренды земельного участка от 20.04.2016г. №13р/16 с кадастровым номером 31:05:0211018:17 площадью 20256 кв.м, из категории земель - земли населенных пунктов с видом разрешенного использования - для размещения коммунальных, складских объектов, заключенного с М., годовой размер арендной платы в период с 20.04.2016 по 31.05.2017. определен ДИЗО с учетом К (%) – 1,5%.

Вместе с тем в соответствии с Решением № 449 размер арендных платежей для земель об объектами складского хозяйства должен рассчитываться с учетом корректирующего коэффициента 2,25%. В ходе проверки был произведен выезд на объект по результатам которого установлено, что на земельном участке находятся 2 склада из металлоконструкций в виде ангара.

В связи с применением ДИЗО заниженного корректирующего коэффициента при расчете арендной платы земельного участка, переданного М. потери бюджета округа за период с 20.04.2016 по 31.05.2017 составили **67,8 тыс. рублей** (Приложение к акту №29).

С ИП Ч. заключен договор аренды от 17.12.2015 г. №50-2/15 для завершения строительства кафе с банкетным залом, на период с 17.12.2015 по 17.12.2018.

Данный земельный участок площадью 3005 кв.м с кадастровым номером 31:06:0237002:769 расположен по адресу: Белгородская область, г.Старый Оскол, мкр. XV, №8, и ранее, по договору от 25.06.2012 №25-2/12 уже был представлен для завершения строительства кафе с банкетным залом на срок с 25.06.2012 по 25.06.2015.

В соответствии с ч.4 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ заявление о заключении нового договора аренды подается до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка. При этом заявление принято ДИЗО 26.10.2015, то есть спустя 4 месяца после истечения срока договора №25-2/12.

Кроме того, в нарушение п.4 и 7 ч.1 ст. 39.17 Земельного кодекса РФ в заявлении отсутствует основание предоставления земельного участка без проведения торгов и цель использования земельного участка.

При выборочной проверке аукционных документаций на право заключения ДИЗО договоров аренды земельных участков с контрагентами на территории городского округа установлено следующее.

Нарушение содержания извещений, предусмотренного ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, и условий одновременного приема и регистрации документов, указанных в извещении, в соответствии с перечнем, установленным ч. 1 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ.

Так, в извещениях *от 22.01.2016 №220116/0022123/03, от 26.12.2016 №261216/0022123/04, от 18.11.2016 №181116/0022123/02, от 23.12.2016 №231216/0022123/02, от 23.12.2016 №231216/0022123/03, от 08.04.2016 №080416/0022123/04, от 12.09.2016 №120916/0022123/01, от 13.02.2017 №130217/0022123/02*, размещенных на официальном сайте <https://torgi.gov.ru>, на сайте администрации городского округа [www.oskolregion.ru](http://www.oskolregion.ru) и опубликованных в печатном издании «Оскольский край», допущены следующие нарушения.

В соответствии с п. 7 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ извещение должно содержать сведения о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе.

В п. 11 «Порядок, место, даты и время начала и окончания приема заявок» извещения не указан порядок приема заявок на участие в аукционе.

В п. 15 «Порядок ознакомления с аукционной документацией» извещения указано, что «Подробную информацию по земельному участку, порядку проведения аукциона, форме заявки, проекту договора можно получить по телефону: 8(4725)22-07-62 или по адресу: Белгородская обл., г. Старый Оскол, ул. Октябрьская, д. 5а, каб. №42 согласно рабочему графику

(понедельник-четверг с 9.00 до 18.00, пятница с 9.00 до 16.45, перерыв с 13.00 до 14.00)» с указанием контактного лица.

При этом порядок проведения аукциона извещением не предусмотрен, а включение в извещение сведений о порядке ознакомления с аукционной документацией не предусмотрено Земельным кодексом РФ. Из извещения следует, что сведения, указанные в извещении, более подробно можно узнать только через контактное лицо.

Для участия в аукционе заявители представляют в установленный извещением о проведении аукциона срок документы, предусмотренные ч. 1 ст.39.12 Земельного кодекса РФ. Согласно п. 12 извещения: «заявки подаются в письменном виде по установленной форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка и принимаются одновременно с приложением документов, требуемых для участия в аукционе».

В извещениях отсутствует информация о порядке приема заявок: например, о порядке регистрации заявок и присвоения им порядковых номеров, о том, когда заявка считается принятой, о количестве листов и описи принятых документов. В части подачи заявок по установленной форме, указанной в п. 12 извещения, отсутствует информация о том, где установлена такая форма.

ДИЗО допускается регистрация заявки не в полном объеме и заявителю выдается счет для оплаты задатка после регистрации заявки.

Например, для проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 31:06:0112001:36, расположенного по адресу: г. Старый Оскол, ул. Первой Конной Армии, №45д, для строительства производственной базы, во исполнение постановления администрации городского округа от 26.10.2015 № 3933 на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> 23 января 2016 г. размещено извещение от 22.01.2016 № 220116/0022123/03 с начальной ценой 212 160,0 рублей.

На данный аукцион подана одна заявка от Б., которая, согласно сведениям, указанным в заявке, принята с регистрационным номером 1 в 10 часов 35 минут 18 февраля 2016 г.

Опись принятых ДИЗО документов с указанием сведений о количестве листов заявки и перечне необходимых для участия в аукционе документов, являющихся приложением к заявке, отсутствует.

Из претензии Б., поступившей в ДИЗО 17.05.2016 «в порядке досудебного урегулирования», следует, что после приема от Б. заявления об участии в аукционе, ему был выставлен счет на оплату задатка от 18.02.2016 № 00000071 и сообщено о допуске к аукциону только после оплаты задатка по счету.

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе от 24.02.2016 единственному заявителю Б. отказано в допуске к участию в аукционе в связи с отсутствием задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе в соответствии с ч. 8 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ, что не соответствует действительности, так как согласно платежному поручению от 20.02.2016 за Б. 19.02.2016 внес задаток Р.



Учитывая, что на рассмотрение комиссии представлены документы, принятые ДИЗО с нарушением условия одновременного принятия, указанного в п.12 извещения и документ, подтверждающий оплату задатка 19.02.2016 не является документом, входящим в состав заявки, зарегистрированной 18.02.2016, а так же учитывая факт наличия на счету денежных средств, внесенных в качестве задатка Р. за Б. на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе (24.02.2016), причина отказа в допуске Б. к участию в аукционе определена не верно.

На основании изложенного, руководствуясь действующим законодательством РФ, можно сделать вывод о том, что причиной отказа в допуске к участию в аукционе должно быть не отсутствие задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе, указанного в протоколе, а непредставление необходимых для участия в аукционе документов, установленных в п.12 извещения, в соответствии с п. 1 ч. 8 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ, а именно: отсутствие документа, подтверждающего внесение задатка (п. 4 ч.1 ст.39.12 Земельного кодекса РФ) на дату подачи заявки, так как данный документ подается вместе с заявкой, а не после ее регистрации.

Аналогично, при проведении аукциона от 08.04.2016 №080416/0022123/04 не выполняются условия п. 12 извещения об одновременности подачи всех документов, необходимых для участия в аукционе.

Так, в связи с отсутствием допущенных участников в соответствии с постановлением администрации городского округа 30.03.2016 №1064 принято решение о проведении повторного аукциона, извещение о котором размещено на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> 08.04.2016 с номером 080416/0022123/04 на прежних условиях.

На данный аукцион подано 3 заявки. Первая заявка от Л. зарегистрирована 11.04.2016, тогда как задаток был внесен 18 апреля 2016 года.

В заявке Б., зарегистрированной под вторым номером 29.04.2016, отсутствуют документы, подтверждающие внесение задатка, а сам задаток на дату рассмотрения заявки не поступил.

Из заявки с регистрационным номером 3, принятой от У. 05.05.2016, следует, что документы поданы в полном объеме в день регистрации такой заявки.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе от 11.05.2016 комиссией принято решение об отказе в допуске Б. и о допуске Л. и У. к участию в аукционе.

В соответствии с протоколом проведения аукциона от 12.05.2016 победителем аукциона признан У. с ценой договора аренды 600,4 тыс. рублей, что превышает начальную цену договора в 2,8 раза, но договор с У. не был подписан в сроки, установленные Земельным кодексом РФ.

Победителем аукциона в адрес ДИЗО направлено заявление, из текста которого следует, что Б., не допущенный до участия в аукционе (извещение с номером 220116/0022123/03), считает себя единственным участником, с

которым должен быть заключен договор, и просит продлить десятидневный срок подписания договора аренды до установления истины.

В соответствии с ч. 25 ст. 39.12 Земельный кодекс РФ, если договор аренды земельного участка в течение 30 дней со дня направления победителю аукциона проекта договора не был им подписан и представлен в уполномоченный орган, организатор аукциона должен предложить заключить указанный договор участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона, но, постановлением администрации городского округа от 11.07.2016 №2734 принято решение об отмене повторного аукциона. При этом отмена аукциона после определения победителя Земельным кодексом РФ не предусмотрена. В соответствии со ст. 449 Гражданского кодекса РФ торги могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица.

Предпоследнее предложение на аукционе было сделано Л., с которым был заключен договор аренды, но по результатам третьего аукциона с номером извещения 120916/0022123/01 от 12.09.2016. В третьем аукционе Л. был единственным участником и договор с ним заключен по начальной цене 212,2 тыс. рублей.

Кроме того, У., уклонившемуся от заключения договора, неправомерно возвращен задаток в размере 42,4 тыс. рубля, в нарушение ч. 21 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ, в соответствии с которой задатки, внесенные лицами, не заключившими в установленном порядке договор аренды земельного участка, не возвращаются.

Таким образом, принятие неверных управленческих решений привело к потерям бюджета в размере **430,6 тыс. рублей** (600,4 тыс. рублей - 212,2 тыс. рублей + 42,4 тыс. рублей).

Протокол подведения итогов аукциона содержит информацию о признании аукциона состоявшимся в нарушение норм ч. 19 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ, в соответствии с которой в случае, если после трехкратного объявления предложения о начальной цене предмета аукциона не поступило ни одного предложения о цене предмета аукциона, которое предусматривало бы более высокую цену предмета аукциона, аукцион признается несостоявшимся.

При проведении аукциона № 181116/0022123/02 на право заключения договора аренды земельного участка категории земель - земли населенных пунктов, с кадастровым номером 31:06:0204010:4130 площадью 4558,0 кв.м, вид разрешенного использования «для многоэтажной жилой застройки» по адресу: Белгородская область, Старооскольский г., г. Старый Оскол, мкр. Северный, № 5а, объявленного в соответствии с извещениями, размещенными на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), на сайте администрации городского округа [www.oskolregion.ru](http://www.oskolregion.ru) 18.11.2016, в газете «Оскольский край» от 19.11.2016 г. установлены следующие нарушения.

На участие в аукционе подано 2 заявки участников ООО «СтройИнжиниринг» (г. Старый Оскол) и ООО «Арсенал-Консалтинг»

(г. Москва). В соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе от 20.12.2016 оба участника допущены к участию в аукционе.

Согласно протоколу подведения итогов, аукцион признан состоявшимся, победитель - участник аукциона ООО «СтройИнжиниринг», последнее и единственное предложение которого составило 339 000,0 рублей, что равно начальной цене договора, а предложение второго участника отсутствовало, тогда как в соответствии с ч.19 ст.39.12 Земельного кодекса РФ, такой аукцион признается несостоявшимся.

Согласно ч.20 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка заключается с единственным принявшим в аукционе его участником по начальной цене договора.

### *Земельные участки, используемые для размещения гаражей*

В рамках реализации проекта «Возмещение в консолидированный бюджет области земельных платежей за 2013-2015 г в отношении земельных участков под гаражами» ДИЗО выявлено 22 713 земельных участков под гаражами, используемых правообладателями гаражей без оформления правоустанавливающих документов на землю, из которых 15061 неформенных земельных участков под гаражами расположены на территории Старооскольского городского округа. Расчетная сумма неосновательного обогащения, подлежащая взысканию с лиц, использующих земельные участки без оформления документов на территории городского округа, составила 37,6 млн. рублей. За время реализации указанного проекта администрацией городского округа взыскано с лиц, использующих земельные участки без оформления документов, неосновательное обогащение на сумму 9,5 млн. рублей, с владельцами неформенных земельных участков под гаражами заключено 4263 договора аренды, в собственность оформлен 31 земельный участок.

Таким образом, на момент завершения проекта администрацией Старооскольского городского округа не завершена как досудебная претензионная, так и судебная работа по взысканию неосновательного обогащения на сумму 28,19 млн. рублей.

В связи с чем, письмом департамента имущественных и земельных отношений Белгородской области от 21 ноября 2016 года исх.№ 11-05/2441 администрации Старооскольского городского округа рекомендовано на местном уровне разработать и запустить муниципальный проект по взысканию оставшихся земельных платежей за участки под гаражами. По состоянию на 12 июня 2017 года проектная документация не разработана и проект не переведен в АИС «Проектное управление» в стадию реализации, что свидетельствует о низком уровне организации работ в данном направлении.

Также следует отметить неудовлетворительную работу органа местного самоуправления по оформлению с правообладателями гаражей договорных отношений на право пользования землей под такими объектами,

по установлению границ таких земельных участков и выделения территорий под земли общего пользования.

***Информация об использовании земель садоводческих и огороднических объединений граждан на территории Старооскольского городского округа***

По информации, предоставленной администрацией Старооскольского городского округа, по состоянию на 1 января 2017 года на территории Старооскольского городского округа расположено 91 садоводческое некоммерческое товарищество (далее - СНТ), занимающих общую площадь земель 2718,4 га.

Из общего количества садоводческих товариществ 24 СНТ общей площадью земель 471,96 га расположены на землях населенных пунктов (преимущественно на территории города Старый Оскол), а 67 СНТ общей площадью земель 2246,4 га расположены на землях сельскохозяйственного назначения.

В границах земель, отведенных 91 СНТ, находятся 33,7 тыс. садоводческих земельных участков, из них:

- 24 тыс. садоводческих участков используются в соответствии с их целевым назначением;
- 7,7 тыс. садоводческих участков (22,8% от общего количества) заброшены и (или) находятся в непригодном состоянии.

Высокий уровень значения заброшенных садоводческих земельных участков с одной стороны объясняется нежеланием собственников таких участков использовать их по целевому назначению либо нежеланием переоформлять на них права в порядке, установленном действующим законодательством, с другой стороны обусловлено низким уровнем организации администрацией городского округа работ по оформлению прав на такие земельные участки в порядке бесхозной вещи, выморочного имущества, принятии мер по привлечению к ответственности лиц, допустивших нецелевое использование участков, с целью последующего вовлечения таких участков в повторный оборот.

Например, в границах Старого Оскола на территории садоводческих товариществ имеется 1254 заброшенных садоводческих земельных участков, которые можно рассматривать в качестве важнейшего ресурса для развития садоводства с перспективой дальнейшего задействования земель в жилищное строительство.

При инвентаризации земель в границах города Старого Оскола было обращено внимание на территорию, ограниченную кадастровыми кварталами 31:06:0216029 и 31:06:0216030, используемую для ведения коллективного садоводства СНТ «имени Мичурина» и СНТ «Сад пенсионеров имени Мичурина».

В границах данной территории образовано и поставлено на кадастровый учет с видом разрешенного использования - «для ведения

коллективного садоводства (садовое и дачное хозяйство)» 168 земельных участков.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением Совета Депутатов Старооскольского городского округа от 25 февраля 2011 года № 545, вышеуказанная территория находится в территориальной зоне Ж-4 – зона для ведения садоводства и дачного хозяйства, для размещения в черте населенных пунктов дачных участков и участков для садоводства.

Вид разрешенного использования земельных участков «Для индивидуального жилищного строительства» согласно градостроительному регламенту на данную зону отнесен к условным видам разрешенного использования.

В Едином государственном реестре недвижимости в границах кадастровых кварталов 31:06:0216029 и 31:06:0216030 поставлены на кадастровый учет 56 объектов недвижимости с назначением «Жилой дом», в которых проживают граждане, а некоторыми зарегистрировано право проживания в них, из них: площадь 16 жилых домов превышает 100 кв. метров.

Фактически данные объекты капитального строительства расположены на садоводческих земельных участках, собственники которых уплачивают земельный налог от вида использования «садоводческое и дачное хозяйство».

Тем самым бюджет городского округа ежегодно недополучает налоговых доходов в виде земельного налога только по этим 56 земельным участкам свыше 13 тыс. рублей (в расчете использован средний размер участка - 600 кв.м, УПКС для садоводства -440,5 руб. за 1 кв.м, УПКС для ИЖС – 572,77 руб. за 1 кв.м, налоговая ставка -0,3%).

Согласно реестру начислений арендной платы за 2016 год, предоставленному ДИЗО, администрацией городского округа заключено с садоводческими некоммерческими объединениями граждан (СНТ «Родник», СНТ «Сталь», СНТ «Трикотажник», СНТ «Дубрава, Радуга», СНТ «Казацкий лог», СНТ «Сталь», СНТ «Лесное», СНТ «Хрустальный родник») 9 договоров аренды земельных участков.

Так, на основании договора аренды от 22 февраля 2005 года № 3-1/05 муниципальным образованием «Город Старый Оскол и Старооскольский район» предоставлен СНТ «Казацкий Лог» в долгосрочную аренду земельный участок площадью 368900 кв.м для ведения коллективного садоводства по адресу: город Старый Оскол, урочище Густое в районе промплощадки АО «Осколцемент».

Согласно приложению к данному договору аренды годовой размер арендной платы составил 3 946,86 рублей.

Следует отметить, что размер арендных платежей ДИЗО не пересматривался в период с 2005 года по 2016 год и сумма начисления по договору № 3-1/05 за 2016 год составила 3938,52 рублей.

С момента заключения данного договора аренды до настоящего времени предоставленный в аренду земельный участок не сформирован и не

поставлен на кадастровый учет, вследствие чего кадастровая стоимость и удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка не определены, а действующий договор аренды не приведен в соответствие с требованиями действующего законодательства в части определения размера арендной платы и не уточнен предмет договора.

С учетом вышеуказанных фактов только по договору аренды от 22 февраля 2005 года № 3-1/05, заключенному с СНТ «Казацкий Лог», бюджет округа недополучил доходов в виде арендной платы за период 2013-2016 годы (период действия результатов кадастровой оценки земель населенных пунктов, утвержденных постановлением Правительства области от 12 ноября 2012 года № 448-пп) в размере свыше **5,2 млн. рублей.**

Таблица №22

Период	Площадь, кв.м	Действующий годовой размер арендной платы	Годовой размер платы с учетом постановки участка на кадастровый учет и применения УПКС 1 кв.м по кадастровому кварталу 31:06:0326006 в размере 280,8 рублей*	Сумма выпадающего дохода за период 2013-2016 годы, рублей
1	2	3	4	5
<b>Итого</b>	<b>368 900,0</b>	<b>15 787,4</b>	<b>5 282 943,1</b>	<b>5 267 155,7</b>
2013 год ( К % - 1,5%**)	368 900,0	3 946,9	1 553 806,8	1 549 859,9
2014 год ( К % )- 1,5%)	368 900,0	3 946,9	1 553 806,8	1 549 859,9
2015 год ( К % )- 1,5%)	368 900,0	3 946,9	1 553 806,8	1 549 859,9
2016 год ( К % )- 0,6 %)	368 900,0	3 946,9	621 522,7	617 575,9

\*Примечание: учитывая тот факт, что СНТ «Казацкий Лог» расположен в границах нескольких кадастровых кварталов, в качестве УПКС для расчета арендной платы взят кадастровый квартал с наименьшим значением.

\*\*К% установлены решением Совета депутатов Старооскольского городского округа Белгородской обл. от 13.07.2010 № 449 «Об утверждении величины корректирующего коэффициента, учитывающего вид разрешенного (функционального) использования земельного участка».

### **Информация о земельных участках сельскохозяйственного назначения**

Общая площадь земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в управлении городского округа, по состоянию на 18.04.2017 составляла 4 190,4 га, из них: в муниципальной собственности - 481,5 га, земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена - 765,9 га, невыделенных земель (долей в праве), оформленных в муниципальную собственность в счет не востребуемых земельных долей - 2 943,0 га.

В состав земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности городского округа, входят:

- земли для сельскохозяйственного производства - 366,4 га;
- земли для ведения подсобного хозяйства - 113,0 га;
- земли для ведения коллективного садоводства - 2,0969 га.

Земли, государственная собственность на которые не разграничена, представлены земельными участками для сельскохозяйственного производства (в том числе: 56,5 га - городское кладбище).

ДИЗО при предоставлении в аренду земельных участков сельскохозяйственного назначения руководствуется следующими нормативными правовыми актами:

-Земельным кодексом РФ;

-Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;

-Законом Белгородской области от 31.12.2003 № 111 «Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения в Белгородской области»;

-постановлением правительства Белгородской области от 10.02.2006 № 36-пп «О порядке управления и распоряжения земельными участками и долями в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности Белгородской области» (далее – Постановление №36-пп).

Следует отметить, что нормативный правовой акт, регламентирующий порядок предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, не разработан.

Объем доходов бюджета городского округа от сдачи в аренду земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности и государственная собственность на которые не разграничена составлял 259,8 тыс. рублей и 1454,2 тыс. рублей соответственно:

Таблица №23

Год	Земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в муниципальной собственности		Земли сельскохозяйственного назначения, государственная собственность на которые не разграничена	
	площадь, га	размер поступившей арендной платы, тыс. рублей	площадь, га	размер поступившей арендной платы, тыс. руб.
2015	230,4	83,2	709,4	432,4
2016	230,4	176,6	709,4	1 021,8
1 квартал 2017	230,4	-	709,4	-
<b>Итого</b>	-	<b>259,8</b>	-	<b>1 454,2</b>

Сведения о поступлении арендной платы за использование земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся как в муниципальной собственности, так и государственная собственность на которые не разграничена, за 1 квартал 2017 года отсутствуют, так как в соответствии с договорами аренды необходимо осуществить оплату не позднее 1 декабря года использования.

Объем доходов бюджета городского округа от продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения в проверяемом периоде составил 1 168,2 тыс. рублей, в том числе:

- в 2015 году - 1 125,2 тыс. рублей (земли для обслуживания нежилых зданий и сооружений площадью 12,6 га);

- в 2016 году - 43,0 тыс. рублей (земли для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства площадью 0,7 га).

Продажа земельных участков сельскохозяйственного назначения в I квартале 2017 году не производилась.

Вместе с тем, при проведении торгов по продаже права аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения с кадастровыми номерами 31:05:0510003:22, 31:05:0510003:23, 31:05:0510003:24,

31:05:0510003:25 общей площадью 230,4 га, находящихся в муниципальной собственности городского округа, допущено нарушение положений действующего законодательства, регулирующих порядок определения начальной цены предмета аукциона.

Так, в соответствии с п. 14 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или в размере не менее 1,5% от кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не менее чем за 5 лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

Так как результаты государственной кадастровой оценки вышеуказанных земельных участков утверждены 19 декабря 2014 г., а решение о проведении аукционов принято 18 мая 2015 г., то начальный размер арендной платы должен устанавливаться на основании рыночной оценки.

Однако в соответствии с аукционной документацией (извещения №№ 300515/0022123/01, 300515/0022123/02, 300515/0022123/03, 300515/0022123/04), начальный размер арендной платы за вышеуказанные земельные участки установлен в размере 1,5% от кадастровой стоимости.

В связи с тем, что внесение изменений в договоры аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, заключенных по результатам аукционов, не допускается, бюджетом городского округа в 2015 году недополучено доходов в сумме 304,0 тыс. рублей<sup>1</sup>, а в период с 2016 года и до окончания срока действия договоров аренды - 645,1 тыс. рублей.

Следует отметить, что дополнительные доходы бюджета городского округа представляется возможным изыскать путем формирования в счет принадлежащих городскому округу долей в праве на земельные участки сельскохозяйственного назначения общей площадью 2 942,97 га, право собственности на которые возникло в счет не востребованных земельных долей, в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Так, в соответствии с п.4 ст. 12 Федерального закона от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ орган местного самоуправления вправе продать земельную долю сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности, в течение 6 месяцев с момента возникновения права муниципальной собственности на эту земельную долю. Не позднее 1 месяца со дня возникновения права муниципальной собственности на земельную долю орган местного самоуправления обязан опубликовать в СМИ, определенных субъектом Российской Федерации, и разместить на своем официальном сайте в сети «Интернет» информацию о возможности приобретения земельной доли на условиях, предусмотренных настоящим



пунктом. Указанная информация размещается также на информационных щитах, расположенных на территории муниципального образования.

В случае если никто из указанных лиц не заключил договор купли-продажи земельной доли, орган местного самоуправления в течение 1 года с момента возникновения права муниципальной собственности на нее обязан выделить земельный участок в счет принадлежащих ему земельной доли или земельных долей при условии не нарушения требований к образуемым земельным участкам.

Таким образом, неисполнение городским округом обязанностей по выделению земельных участков в счет принадлежащих ему земельных долей свидетельствует о неэффективном использовании основополагающего земельного ресурса - сельскохозяйственных угодий, так как представление сформированных земельных участков в счет принадлежащих земельных долей в аренду в долгосрочной перспективе могло бы способствовать увеличению доходной части бюджета от арендных платежей до 7 852,1 тыс. рублей в 2015 году (по состоянию на 01.01.2015 в собственности находилось 2 804,3 га) и до 8 240,3 тыс. рублей ежегодно с 2016 года (Приложение к акту №30).

Вместе с тем между городским округом и местными сельскохозяйственными товаропроизводителями заключены краткосрочные договоры аренды земель сельскохозяйственного назначения, предметом которых выступают не конкретные земельные участки, выделенные в натуре, а доли в праве на земельные участки сельскохозяйственного назначения.

При этом действующее законодательство не предусматривает возможность передачи в аренду земельной доли без ее выдела в натуре (п. 1 ст. 12 Федерального закона от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ), в результате предмет договора фактически не считается согласованным. Следовательно, на основании п. 1 ст. 432 ГК РФ такие договоры считаются незаключенными.

Однако в случае если имущество фактически передается в пользование, лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело имущество, обязано возвратить неосновательно приобретенное имущество (неосновательное обогащение) по цене, существовавшей во время, когда закончилось пользование, и в том месте, где оно происходило (ст. 1102, ст. 1105 Гражданского Кодекса РФ).

По состоянию на 18.04.2017 ДИЗО заключены 25 договоров аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения на срок менее 1 года общей площадью 2 997,3 га (в том числе: пашни - 2 786,3 га, сенокосов - 211 га), размер доходов от использования которых в 2016 году составил 6 966,3 тыс. рублей.

В 2015 году действовало 6 краткосрочных договоров аренды земельных участков общей площадью 1 017,8 га, от использования которых в бюджет городского округа поступило 234,3 тыс. рублей.

Общий реестр краткосрочных договоров аренды, заключенных в 2015-2016 годах, Департаментом не представлен.

В 5 хозяйствах городским округом значительно превышены полномочия по распоряжению имуществом, находящимся в муниципальной

собственности: в 2016 году в пользование сельскохозяйственных товаропроизводителей переданы земли, не находящиеся в муниципальной собственности городского округа.

Таблица №24

Наименование хозяйства	Общая площадь земельных долей, принадлежащих городскому округу, га	Площадь переданных Городским округом в пользование земель, га		Сведения об арендаторе	Сведения о договоре аренды
		всего	в разрезе договоров		
1	2	3	4	5	6
СПК «Заречье»	145	216,8	216,8	ООО «Агропредприятие «Потудань»	49-09/2016 от 01.06.2016
КХ «Родина»	28,72	320,8	249,8	ЗАО «Агросоюз «Авида»	48-09/2015 от 25.09.2015
			3	Ф.	62-09/2016
			7	Ц.	23-09/2016 от 31.03.2016
			27		47-09/2016 от 01.06.201
			13		59-09/2016 от 11.07.2016
			10	Б.	57-09/2016 от 11.07.2016
			5	Р.	63-09/2016 от 11.07.2016
			4	О.	61-09/2016 от 11.07.2016
			2		46-09/2016 от 01.06.2016
АОЗТ «Озерки»	25,8	251	251	ООО «Агропредприятие «Потудань»	50-09/2016 от 01.06.2016
СПК «Архангельский»	130,43	200	200	ЗАО «Агросоюз «Авида»	45-09/2015 от 25.09.2015
СПК «Долгополянский»	10,5	872	872	ООО «Русагро-Инвест»	№33-09/2016 от 18.05.2016
<b>Итого</b>	<b>340,45</b>	<b>1860,6</b>	<b>1860,6</b>	<b>х</b>	<b>х</b>

Предоставление в аренду земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности, общей площадью 35,6 га, с видом разрешенного использования «для ведения сельскохозяйственного производства» также позволит обеспечить ежегодные дополнительные поступления в бюджет городского округа в сумме 99,7 тыс. рублей:

Таблица №25

Местонахождение земельного участка	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, га	Землепользователь	Фактическое использование (по состоянию на 25.04.2017)	Размер неосновательного обогащения при рыночной стоимости аренды 1 (га) 2,8 тыс. руб./год, тыс. рублей
1	2	3	4	5	6

Старооскольский район, в границах Песчанской сельской территории	31:05:1902003:298	15,2	Отсутствуют арендные отношения	Участок обработан (распахан)	42,6
Белгородская область, Старооскольский район, СПК «Незнамовский»	31:05:0503001:93	19,3		Высажена озимая пшеница	54,1
Старооскольский район, в границах Долгополянкой сельской территории	31:05:1823003:44	1,1		Не используется (примыкает к обрабатываемому земельному участку)	3,0
<b>ИТОГО</b>		<b>35,6</b>			<b>99,7</b>

Таким образом, земельные участки с кадастровыми номерами 31:05:1902003:298 и 31:05:0503001:93 уже вовлечены в сельскохозяйственное производство.

В 2016 году в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, с кадастровыми номерами 31:05:0903002:5 и 31:05:0903002:6 общей площадью 38,5 га, переданных в пользование по договору аренды от 10.12.2012 № 09-08/2012, не осуществлен перерасчет размера арендной платы в соответствии с положениями Постановления №36-пп.

Так, за 2016 год начислено арендной платы на сумму 23,5 тыс. рублей, а исходя из стоимости аренды 1 га в размере 2,8 тыс. рублей сумма арендной платы составляет 107,8 тыс. рублей, в результате потери бюджета городского округа составили 84,3 тыс. рублей.

Муниципальным бюджетным общеобразовательным учреждениям городского округа в постоянное бессрочное пользование переданы земельные участки сельскохозяйственного назначения площадью 27,6 га и 85,4 га с видом разрешенного использования «для ведения подсобного хозяйства».

В ходе выездной проверки 25 и 26 апреля 2017 г. на вышеуказанных участках выявлены признаки ведения хозяйственной (предпринимательской) деятельности. Следовательно, данные земельные участки безвозмездно используются субъектами предпринимательской деятельности для сельскохозяйственного производства.

Таблица № 26

Местонахождение земельного участка	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, га	Землепользователь	Фактическое использование (по состоянию на 25.04.2017)	Основание предоставления	Размер арендной платы (неосновательного обогащения), тыс. рублей в год
1	2	3	4	5	6	7
Старооскольский район, южнее с. Роговатое, СПК «Рассвет»	31:05:0806002:8	27,6	МБОУ «Средняя общеобразовательная Роговатовская школа с углубленным изучением отдельных предметов»	Высажена озимая пшеница	Постоянное (бессрочное) пользование, постановление главы местного самоуправления города Старый Оскол и Старооскольского района от 05.07.2000 № 1240	77,3

Старооскольский район, Казачанское сельское поселение	31:05:17010 02:25	85,4	МБОУ «Средняя общеобразовательная Ивановская школа»	на площади 45 га (ориентировочно) в 2016 году был посажен подсолнечник (убран), на площади 40,4 га высажена озимая пшеница	Постоянное (бессрочное) пользование, постановление главы города Старый Оскол и Старооскольского района от 26.03.1998 № 450, постановление главы муниципального района от 31.07.2007 № 3231	239,0
<b>Итого</b>		<b>113,0</b>	<b>х</b>	<b>х</b>	<b>х</b>	<b>316,3</b>

Таким образом, не соблюдается установленный ст.1 Земельного кодекса РФ принцип платности использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату.

В ходе проверки установлено, что по 4 заключенным краткосрочным договорам аренды земель сельскохозяйственного назначения, представленных сенокосами (от 11.07.2016 №64-09/2016, от 11.07.2016 №63-09/2016, от 11.07.2016 №61-09/2016, от 01.06.2016 №46-09/2016), ДИЗО не проводилась претензионно-исковая работа по взысканию задолженности по уплате арендной платы за 2016 год на общую сумму 9 457,35 рублей.

Также установлено, что в 2016 году в собственность граждан бесплатно были предоставлены 194 земельных участка сельскохозяйственного назначения из числа земель, государственная собственность на которые не разграничена, имеющих вид разрешенного использования «для коллективного садоводства» (садоводческие товарищества, дачные кооперативы, огороды) общей площадью 13,5 гектаров.

При этом на основании п. 2 ст. 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления, а в случаях, предусмотренных законом - федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

В соответствии с Законом Белгородской области от 22.12.2015 №37 (в редакции, действовавшей с 01.01.2016) полномочия по распоряжению земельными участками сельскохозяйственного назначения, представленными сельскохозяйственными угодьями (пашни, сенокосы, пастбища, многолетние насаждения, залежи), государственная собственность на которые не разграничена, переданы органу государственной власти Белгородской области, осуществляющему функции по управлению и распоряжению собственностью Белгородской области.

Таким образом, городской округ в 2016 году допустил превышение предусмотренных действующим законодательством полномочий по предоставлению в собственность бесплатно земельных участков

сельскохозяйственного назначения для ведения садоводства, образуемых из числа земель, государственная собственность на которые не разграничена.

В ходе проведения проверки использования земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории городского округа, также установлено следующее:

- на земельном участке с кадастровым номером 31:05:0203004:16 общей площадью 0,6 га с видом разрешенного использования «для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства», находящемся в собственности АО «Улыбка» (ИНН 31280319850, база отдыха), расположена вертолетная площадка;

- на земельном участке с кадастровым номером 31:05:0203004:15 общей площадью 0,2 га с видом разрешенного использования «для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства», находящемся в собственности АО «Улыбка», расположены строения;

- на земельных участках с кадастровыми номерами 31:05:0508001:13 площадью 34 га и 31:05:0508001:12 площадью 12,3 га, находящихся в собственности ООО «ЮГонсК-Агро» (ИНН 3128052495), и 31:05:0508001:16 площадью 37 га в общей долевой собственности физических лиц с видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства», сельскохозяйственная деятельность не осуществляется, а производилась добыча песка;

- на части земель сельскохозяйственного назначения, расположенных в границах Городищенской сельской территории, в точке координат широта - 51.092539, долгота - 38.000669 размещены продукты добычи (грунт) ООО «ОСМиБТ», осуществляющего деятельность по вторичной переработке и складированию производственных отходов на примыкающем земельном участке с кадастровым номером 31:05:1605001:34.

### ***Использование земельных участков, расположенных в особо охраняемой территории***

В соответствии с п.2 ст. 94 ЗК РФ к землям особо охраняемых территорий относятся земли - рекреационного назначения.

К землям рекреационного назначения относятся земли, предназначенные и используемые для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан (п. 1 ст.98 ЗК РФ).

Согласно п.2 ст. 98 ЗК РФ в состав земель рекреационного назначения входят земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, детские туристические станции, туристские парки, учебно-туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты.

При этом земельные участки оздоровительного и рекреационного назначения, за пределами населенных пунктов могут включаться только в зоны особо охраняемых территорий.

Порядок отнесения земель к землям особо охраняемых территорий регионального и местного значения, порядок использования и охраны земель особо охраняемых территорий регионального и местного значения устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления (п.4 ст. 94 ЗК РФ).

Решением Совета депутатов Старооскольского городского округа Белгородской области от 07.10.2008 №178 утвержден Порядок отнесения земель к землям особо охраняемых территорий местного значения и Порядок использования и охраны земель особо охраняемых территорий местного значения.

Документы, подтверждающие создание особо охраняемой территории регионального или местного значения в районе Старооскольского водохранилища ДИЗО в ходе проверки не представлены. Следовательно, сведения о наименовании, местонахождении, площади и границах особо охраняемой территории округа отсутствуют.

До 2015 года земельные участки, поставленные на кадастровый учет и расположенные в районе Старооскольского водохранилища, относились к категории земель «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» и «земли запаса».

Согласно ст. 10 Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (далее - Федеральный закон № 172-ФЗ) перевод земель другой категории или земельных участков в составе таких земель в земли особо охраняемых территорий и объектов (за исключением земель населенных пунктов) допускается в случае:

- создания особо охраняемых территорий;
- создания туристско-рекреационных особых экономических зон;
- в иных установленных ЗК РФ и другими федеральными законами случаях.

В соответствии с действующим законодательством на основании постановления администрации округа от 22 июня 2015 г. № 2244 «Об изменении категории земельных участков на территории Старооскольского городского округа» и распоряжения Правительства Белгородской области от 24 августа 2015 г. № 448-рп «О переводе земельных участков в земли особо охраняемых территорий и объектов на территории Старооскольского городского округа» 27 земельных участков общей площадью 552 074 кв.м в районе водохранилища из категорий земель «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» и «земли запаса» были переведены в

категорию «земли особо охраняемых территорий и объектов (земли рекреационного назначения)».

Вместе с тем, администрацией Старооскольского городского округа в период с сентября 2015 года по октябрь 2016 года было сформировано еще 4 земельных участка общей площадью 173 789 кв. м (кадастровые номера: 31:05:0202002:101, 31:05:0202002:100, 31:05:0202002:104, 31:05:0202002:107), расположенные в районе водохранилища, которым была установлена категория «земли особо охраняемых территорий и объектов».

Так, постановлениями главы администрации от 28.07.2015 № 2744 и № 2745 утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории в кадастровом квартале 31:05:0202002 категории земель – «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения», для размещения базы отдыха, площадью 14492,0 кв.м и 13696 кв.м соответственно.

2 сентября 2015 года на основании утвержденных постановлениями главы администрации от 28.07.2015 № 2744 и № 2745 схем расположения земельных участков были образованы и поставлены на государственный кадастровый учет 2 земельных участка из категории земель - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения с кадастровыми номерами: 31:05:0202002:101 (14492 кв.м) и 31:05:0202002:100 (13696 кв.м).

Затем постановлением главы округа от 02.12.2015 №4465 в постановления № 2744 и № 2745 внесены изменения, слова «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» заменены на «земли особо охраняемых территорий и объектов (земли рекреационного назначения)», что послужило основанием для изменения категории земель в отношении данных участков.

При этом обоснование перевода земельных участков из состава земель одной категории в другую в постановлении главы округа от 02.12.2015 №4465 не содержалось.

Вместе с тем в соответствии с Федеральным законом № 172-ФЗ и разделом 4 Порядка принятия решений и составом документации о переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую, отнесении земельных участков к землям определенной категории на территории Белгородской области, утвержденного постановлением Правительства Белгородской области от 13.10.2006 №216-пп «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую на территории Белгородской области» перевод земельных участков из одной категории в другую осуществляет орган исполнительной власти путем издания правового акта включающего в себя:

- 1) основания изменения категории земель;
- 2) границы и описание местоположения земель, для земельных участков - их кадастровые номера и площади;
- 3) категорию земель, перевод из которой осуществляется;
- 4) категорию земель, перевод в которую осуществляется.

Следовательно, постановление главы округа от 02.12.2015 №4465 не могло послужить основанием для изменения категории земель в отношении данных земельных участков.

30 августа 2016 г. и 18 октября 2016 г. постановлениями главы №3694 и №4425 соответственно утверждены схемы расположения земельных участков в кадастровом квартале 31:05:0202002, из категории земель - земли особо охраняемых территорий и объектов с видом разрешенного использования – туристическое обслуживание площадью 52 724 кв.м и 92 877 кв.м соответственно.

Издание вышеуказанных правовых актов позволило поставить вышеназванные земельные участки на государственный кадастровый учет и отнести их к категории земель - земли особо охраняемых территорий и объектов.

Однако, в соответствии с картографическим материалом к проекту перераспределения земель совхоза «Старооскольский» согласованного 10.10.2001 г. руководителем комитета земельными ресурсами и землеустройству города Старый Оскол и Старооскольского района Крюковым М.Е. образованные земельные участки площадью 52724 кв.м и 92877 кв. м расположены за границами земель населенных пунктов, представлены видом сельскохозяйственного угодья – пастбищами и относятся к землям сельскохозяйственного назначения.

На основании изложенного вышеуказанные земельные участки должны были быть образованы из категории земель - «земли сельскохозяйственного назначения» и в соответствии с действующим земельным законодательством перевод их в другую категорию - «земли особо охраняемых территорий и объектов» мог быть осуществлён только органом исполнительной власти Белгородской области.

С учетом приведенных выше положений федерального законодательства и установленных обстоятельств администрация округа сформировала 4 вышеуказанных земельных участка из состава земель «земли особо охраняемых территорий и объектов» с нарушением действующего законодательства.

Согласно данным официального статистического учета по состоянию на 01.01.2017 земли категории «особо охраняемых территорий и объектов» на территории Старооскольского городского округа занимают площадь 41 га, из них: в собственности Белгородской области – 10 га, и государственная собственность на которые не разграничена – 31 гектар.

Однако в ходе контрольного мероприятия было установлено, что фактически земли особо охраняемых территорий в округе занимают площадь 74,5 га, что в 2,4 раза превышает данные официального статистического



учета (Форма № 22-1), предоставленные Старооскольским отделом Управления Росреестра по Белгородской области.

Следует отметить, что во исполнение п. 2 Распоряжения Правительства Российской Федерации от 6 мая 2008 года №671-р «Об утверждении Федерального плана статистических работ» управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области (далее - Управление Росреестра по Белгородской области), как субъект официального статистического учета обеспечивает выполнение работ по формированию и составлению отчета о наличии земель и распределении их по формам собственности, категориям, угодьям и пользователям.

Отчет о наличии и распределении земель (Форма №22-1) является документом, содержащим обобщенные сведения о количестве, качественном состоянии и правовом положении земель, которые используются или могут использоваться в границах территорий, и необходимы для управления земельными ресурсами.

На территории Белгородской области отчеты составляются территориальными отделами Управления Росреестра, осуществляющими учет текущих изменений сведений о наличии земель в границах территорий и распределении их по формам собственности, категориям, угодьям и пользователям отдельно.

Из вышеизложенного следует, что данные официального статистического учета (Форма № 22-1) не содержат полную и достоверную информацию о количестве и характеристике земельных участков, находящихся на территории Старооскольского городского округа, что может негативно сказываться на качестве управленческих решений и создает предпосылки для нарушения использования земель.

Перечень земельных участков, отнесенных к категории земель особо охраняемых территорий в Старооскольском городском округе, представлен в таблице.

Таблица №27

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, кв.м	Кадастровая стоимость на 01.04.2017 года, рублей	Удельный показатель кадастровой стоимости кв. м земельного участка	Вид разрешенного использования	Собственник (Арендатор)	Договор	Годовой размер арендной платы, рублей
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	31:05:0202002:101	13696	253102.08	18.5	Для размещения базы отдыха	неограниченная государственная собственность (К. )	от 17.10.2016 № 57-2/16	100 729
2	31:05:0202002:26	83532	17539214	210.0	для обслуживания базы отдыха "Лебедь"	Белгородская область (ОАО "Лебединский ГОК")	№ 130488	263 088
3	31:05:0202002:12	46700	863016	18.5	Для размещения базы отдыха ФОК	частная собственность	-	-
4	31:05:0202002:27	17523	3679304.31	210.0	для обслуживания базы отдыха "Лебедь"	Белгородская область (ОАО "Лебединский ГОК")	№ 130488	55 189
5	31:05:0202002:28	34064	7152418.08	210.0	Для размещения базы отдыха	неограниченная государственная собственность (Комбинат "КМАруда" ОАО)	44-1/13 от 22.05.2013	135 900

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, кв.м	Кадастровая стоимость на 01.04.2017 года, рублей	Удельный показатель кадастровой стоимости кв. м земельного участка	Вид разрешенного использования	Собственник (Арендатор)	Договор	Годовой размер арендной платы, рублей
6	31:05:0202002:9	28 446	525 682.08	18.5	Для размещения базы отдыха	неограниченная государственная собственность (ПАО "ОЗММ")	52-1/04 от 15.06.2004	84 745
7	31:05:0202002:4	75 735	1 399 582.80	18.5	Для размещения базы отдыха с соблюдением условий использования земельных участков и режима хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах (водоохранная зона Старооскольского водохранилища) база отдыха Морская	частная собственность	-	-
8	31:05:0202002:18	38 858	8 159 014.26	210.0	Для обслуживания базы отдыха "Славянка"	частная собственность	-	-
9	31:05:0202002:20	19 086	4 007 487.42	210.0	Для обслуживания базы отдыха "Славянка"	частная собственность	-	-
10	31:05:0202002:23	6 700	1 406 799.00	210.0	Для строительства базы отдыха	неограниченная государственная собственность (Ш.)	7-2/15 от 12.03.2015	5586
11	31:05:0202002:22	6 600	1 385 802.00	210.0	Для строительства базы отдыха	неограниченная государственная собственность (Ш.)	7-2/15 от 12.03.2015	5502
12	31:05:0202002:21	7 504	138 673.92	18.5	Для обслуживания базы отдыха "Березка"	неограниченная государственная собственность (ООО "КСМ")	118-1/13 от 31.12.2013	22 356
13	31:05:0202002:16	10 823	2 272 505.31	210.0	Для обслуживания базы отдыха	неограниченная государственная собственность (Щ.)	16-2/10 от 22.07.2010	32 243
14	31:05:0202002:13	7 900	1 658 763.00	210.0	Для обслуживания базы отдыха	неограниченная государственная собственность (ООО "Бурмашнаб")	31-1/07 от 24.05.2007	6586
15	31:05:0202002:3	17 800	328 944.00	18.5	Для обслуживания базы отдыха "Бригантина"	частная собственность	-	-
16	31:05:0202002:2	16 322	301 630.56	18.5	Для обслуживания базы отдыха	частная собственность	-	-
17	31:05:0202002:19	7 301	134 922.48	18.5	Для обслуживания базы отдыха	неограниченная государственная собственность (ОАО "Улыбка")	76-1/06 от 14.12.2006	29 000
18	31:05:0202002:80	14 487	3 041 835.39	210.0	Для обслуживания базы отдыха	частная собственность	-	-
19	31:05:0202002:73	4 016	74 215.68	18.5	Для обслуживания базы отдыха (основной корпус, сторожка, гараж, навес)	частная собственность	-	-
20	31:05:0202002:72	6 622	122 374.56	18.5	Для обслуживания базы отдыха "Железнодорожник"	частная собственность	-	-
21	31:05:0202002:71	6 621	122 356.08	18.5	Для обслуживания базы отдыха "Железнодорожник"	частная собственность	-	-
22	31:05:0202002:25	3 837	805 654.89	210.0	для размещения зоны отдыха	неограниченная государственная собственность (С.)	56-2/16 от 17.10.2016	100 205
12	31:05:0202002:14	9 300	1 952 721.00	210.0	Для обслуживания базы отдыха	неограниченная государственная собственность (ООО СК "КМАрудстрой")	92-1/12 от 16.11.2012	27 706
24	31:05:0202002:24	24 605	454 700.40	18.5	Для обслуживания базы отдыха	неограниченная государственная собственность (ЗАО "СОМЗ")	28-1/07 от 16.05.2007	73 302
25	31:05:0202002:79	12 484	2 621 265.48	210.0	для строительства базы отдыха	неограниченная государственная собственность (Ш.)	30-2/16 от 21.06.2016	3 461
26	31:05:0202002:100	14 492	3 042 885.24	210.0	Для размещения зоны отдыха	неограниченная государственная собственность (Ш)	46-2/16 от 05.09.2016	59 900

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, кв.м	Кадастровая стоимость на 01.04.2017 года, рублей	Удельный показатель кадастровой стоимости кв. м земельного участка	Вид разрешенного использования	Собственник (Арендатор)	Договор	Годовой размер арендной платы, рублей
27	31:05:0202002:104 (временный, дата постановления на учет 20.09.2016)	52 724	370 122.48	7.0	туристическое обслуживание	неограниченная государственная собственность	-	-
28	31:05:0202002:106	8 000	1 679 760.00	210.0	для строительства базы отдыха	неограниченная государственная собственность (ИП Ю.)	65-2/16 от 09.11.2016	25 196
29	31:05:0202002:17	19 990	4 197 300.30	210.0	Для строительства базы отдыха	неограниченная государственная собственность	-	-
30	31:05:0202002:107 (временный, дата постановления на учет 24.10.2016)	92 877	19 501 383.69	210.0	Туристическое обслуживание	неограниченная государственная собственность	-	-
31	31:05:0202002:78 (временный, дата постановления на учет 11.03.2013)	9 922	183 358.56	18.5	Для строительства базы отдыха	неограниченная государственная собственность	-	-
32	31:05:0202002:5	4 600	85 008.00	18.5	Для обслуживания базы отдыха	частная собственность	-	-
33	31:05:0202002:1	21 465	4 507 006.05	210.0	для организации стрельбища и проведении учебных и тренировочных стрельб	неограниченная государственная собственность (Ш..)	01.06.2004 №5-2/04 с	67 605
	<b>ИТОГО</b>	<b>744 632</b>	<b>93 968 809.10</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 098 299</b>

Государственная кадастровая оценка земельных участков в составе земель особо охраняемых территорий и объектов в проверяемом периоде утверждалась постановлением Правительства Белгородской области от 11.07.2011 №262-пп «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов Белгородской области» и постановлением Правительства Белгородской области от 23 ноября 2015 г. № 415-пп «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков особо охраняемых территорий и объектов на территории Белгородской области» (далее - Постановление №415-пп), на основании которых в период с 01.01.2012 по 01.01.2016 средний уровень кадастровой стоимости 1 кв. метра земель особо охраняемых территорий и объектов Старооскольского городского округа составлял 18,48 рублей, а с 01.01.2016 - 209,97 рублей.

Как видно из приведенных в таблице данных (графа 5), в нарушение Постановления № 415-пп кадастровая стоимость в отношении 15 земельных участков общей площадью 390 845 кв. м по состоянию на 01.01.2016 не изменилась и осталась на уровне 2012 года.

Согласно ч. 1 ст. 3 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», п.5 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01 июня 2009 г. № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии», приказа Федеральной службы Росреестра от 11 марта 2010 г. № П/93 полномочиями по установлению кадастровой стоимости вышеуказанных земельных участков до 1 января 2017 года было наделено Управление Росреестра по Белгородской области.

В соответствии со ст. 390 Налогового кодекса РФ, налоговой базой для расчёта земельного налога является кадастровая стоимость земельного участка.

По 8 земельным участкам общей площадью 178416 кв. м, находящихся в частной собственности, кадастровая стоимость осталась на уровне 2012 года, следовательно в бюджет городского округа в 2017 году не поступит налоговых платежей в виде земельного налога за 2016 год на общую сумму **512,5 тыс. рублей**  $((178416 \text{ м}^2 * 209,97 \text{ руб.} - 178416 \text{ м}^2 * 18,48 \text{ руб.}) * 1,5\%)$ .

С учётом сложившейся судебной практики (определение Верховного Суда Российской Федерации от 21.09.2015 г. № 304-КГ15-5375 по делу № А46-12281/2014) и в соответствии с п. 1 ст. 391 НК РФ налоговая база для расчета земельного налога определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

Следовательно, земельный налог за 2017 год для 8 земельных участков общей площадью 178416 кв.м также будет рассчитан исходя из заниженной кадастровой стоимости. В результате потери бюджета в 2018 году также составят **512,5 тыс. рублей**  $((178416 \text{ м}^2 * 209,97 \text{ руб.} - 178416 \text{ м}^2 * 18,48 \text{ руб.}) * 1,5\%)$ .

Вместе с тем, согласно Порядку определения размера арендной платы, утвержденному Постановлением № 247-пп, размер арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, определяется от кадастровой стоимости земельного участка с применением корректирующего коэффициента, соответствующего виду функционального использования.

Согласно Решению № 449 величина корректирующего коэффициента для земель рекреационного назначения, государственная собственность на которые не разграничена, используемых санаториями, домами отдыха, туристическими базами, составляет 1,5 процента.

Проведенный анализ размера взимаемой арендной платы по действующим договорам аренды земельных участков, расположенных в районе водохранилища, показал следующее.

Из 16 заключенных ДИЗО договоров аренды земельных участков, расположенных на территории водохранилища и действовавших в проверяемом периоде, только по 5 договорам размер взимаемой арендной платы соответствует действующему законодательству, их них:

- по 3 договорам, заключенным в 2016 году с К., С., Ш., размер арендной платы установлен по результатам аукционов;

- по 1 договору, заключенному 01.06.2004 г. № 5-2/04 с Ш., размер арендной платы приведен в соответствие с действующим законодательством по результатам рассмотрения представления Старооскольской городской прокуратуры от 12.07.2016 № 2.2-1-16;

- по 1 договору, заключенному с ИП Ю., размер арендной платы установлен в соответствии с Постановлением № 247-пп.

По 11 договорам, действовавшим в проверяемом периоде, размер арендной платы, взимаемый в 2016 и 2017 годах необоснованно занижен в

результате применения кадастровой стоимости земельных участков без учета ее стоимости после перевода земель из одной категории в другую.

В соответствии с Постановлением № 415-пп с 1 января 2016 года средний уровень кадастровой стоимости 1 кв. метра земель особо охраняемых территорий и объектов, расположенных на территории Старооскольского городского округа, составляет 209,97 рублей, следовательно, кадастровая стоимость земельных участков рассчитывается исходя из площади земельного участка с учетом среднего уровня кадастровой стоимости 1 кв. метра.

При этом в нарушение Постановления № 247-пп и п.3.4. действующих договоров аренды земельных участков перерасчет арендной платы по 11 договорам после перевода из категории «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» в категорию «земли особо охраняемых территорий и объектов» ДИЗО не производился.

Информация о размере взимаемых ДИЗО арендных платежей по 11 договорам аренды земельных участков, расположенных на территории водохранилища, и размере арендных платежей с учетом изменения кадастровой стоимости земельных участков в связи с вступлением в силу Постановления № 415-пп представлена в таблице.

Таблица №28

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, кв.м	Кадастровая стоимость с 01.01.2016 года, с учетом вступления в силу Постановления № 415-пп	Арендатор	Договор	Годовой размер арендной платы согласно договору в период с 01.01.2016 по 31.03.2017, рублей	Годовой размер арендной платы с учетом требований Постановления № 247-пп в период с 01.01.2016 по 31.03.2017, рублей	Разница (гр.8-гр.7)	Потери бюджета округа за 2016 год и 1 квартал 2017 года (гр.9/12мес.* 15 мес.), рублей
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	31:05:0202002:28 *	34064	7152418.08	ОАО "Комбинат "КМАруда"	44-1/13 от 22.05.2013	135 309	143048	7739	9 674
2	31:05:0202002:9	28 446	5 972 806.62	ПАО "ОЗММ"	52-1/04 от 15.06.2004	84 745	89592	4847	6 059
3	31:05:0202002:23	6 700	1 406 799.00	Ш.	7-2/15 от 12.03.2015	5586	21102	15516	19 395
4	31:05:0202002:22	6 600	1 385 802.00	Ш.	7-2/15 от 12.03.2015	5502	20787	15285	19 106
5	31:05:0202002:21	7 504	1 575 614.88	ООО "КСМ"	118-1/13 от 31.12.2013	22 356	23634	1278	1 598
6	31:05:0202002:16	10 823	2 272 505.31	Щ..	16-2/10 от 22.07.2010	32 243	34088	1845	2 306
7	31:05:0202002:13	7 900	1 658 763.00	ООО"Бурмашсна б"	31-1/07 от 24.05.2007	6586	24881	18295	22 869
8	31:05:0202002:19 *	7 301	1 532 990.97	ОАО "Улыбка"	76-1/06 от 14.12.2006	29 000	30660	1660	2 075
9	31:05:0202002:14	9 300	1 952 721.00	ООО СК "КМАрудстрой"	92-1/12 от 16.11.2012	27 706	29291	1585	1 981
10	31:05:0202002:24	24 605	5 166 311.85	ЗАО "СОМЗ"	28-1/07 от 16.05.2007	73 302	77495	4193	5 241
11	31:05:0202002:79	12 484	2 621 265.48	Ш.	30-2/16 от 21.06.2016	109	39319	39210	49 013
	<b>ИТОГО</b>	<b>155727</b>	<b>32 697 998.19</b>			<b>422 443.60</b>	<b>533 897.0</b>	<b>111 453.0</b>	<b>139 317.0</b>

\* - земельные участки после переоформления права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды.

Как видно из приведенных в таблице данных, отсутствие контроля со стороны ДИЗО за изменением законодательства и, как следствие, неэффективное управление земельными ресурсами привело к потерям бюджета округа за 2016 год и 1 квартал 2017 года в виде неналоговых доходов от поступления арендной платы на общую сумму **139,3 тыс. рублей**.

Например, по договору долгосрочной аренды 2-х земельных участков с кадастровыми номерами 31:05:0202002:23 и 31:05:0202002:22 общей площадью 13 300 кв.м от 12.03.2015 № 7-2/15, заключенному ДИЗО с Ш., размер ежемесячной арендной платы в 2016-2017 годах составляет 924,01 рубля.

Согласно сведениям государственного кадастра недвижимости с 1 января 2016 года кадастровая стоимость вышеуказанных земельных участков изменилась в связи с вступлением в силу новых результатов определения кадастровой стоимости и составила 1 406 799 рублей и 1 385 802 рубля, однако ДИЗО не был осуществлён пересчет арендных платежей от новой стоимости.

С учетом положений Постановлений №247-пп ежемесячный размер арендной платы земельных участков, предоставленных Ш., с 1 января 2016 года должен составлять 3490,75 рублей  $((1406799 \text{ рублей} + 1385802 \text{ рублей}) * 1,5\% : 12 \text{ месяцев})$ .

Таким образом, ежемесячный размер арендной платы для Ш. был необоснованно занижен на 2566,74 рубля, в результате бюджет округа недополучил неналоговых доходов за 2016 год и 1 квартал 2017 года на сумму 38,5 тыс. рублей  $(2566,74 \text{ рубля} * 15 \text{ месяцев})$ .

Аналогичная ситуация и по договору долгосрочной аренды земельного участка от 12.04.2013 г. № 13-2/13 с кадастровым номером 31:05:0202002:79, площадью **12 484 кв. м**, заключенного с Ш. для строительства базы отдыха. Размер арендных платежей в соответствии с условиями договора составлял **9,05 рублей в месяц** и рассчитана ДИЗО с учетом **УПКС -0,58** рублей и корректирующего коэффициента (К%) -1,5%.

Однако в период с 12.04.2013 по 01.01.2016 в отношении данного земельного участка УПКС с учетом категории земель «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» составлял: в период с 12.04.2013 по 31.12.2013 **-194,32** рубля<sup>1</sup>, в период с 01.01.2014 по 23.08.2015 **-198,61** рублей<sup>2</sup>; с учетом категории земель «земли особо

<sup>1</sup> Постановление правительства Белгородской обл. от 13.11.2010 N 388-пп «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения Белгородской области»

<sup>2</sup> Постановление Правительства Белгородской обл. от 27.10.2014 N 399-пп «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения Белгородской области»

охраняемых территорий и объектов» в период с 24.08.2015 по 31.12.2015 – 18,48 рублей<sup>3</sup>.

В результате потери бюджета округа от недополученной от Ш. арендной платы по договору 13-2/13 в период с 12.04.2013 по 01.01.2016 составили **87,1 тыс. рублей.**

Таблица №29

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Действующий годовой размер арендной платы в период с 12.04.2013 по 01.01.2016, рублей	Размер УПКС, рублей	период, мес.	Арендная плата, рассчитанная с учетом УПКС, рублей	Недополученный доход (определен расчетным путем), рублей
1	2	3	4	5	6	7	8
1	31:05:0202002:79	12484	289,6	194,32	8	24258,9	87109,0
2				198,61	20	61986,18	
3				18,48	4	1153,52	
<b>Итого</b>			<b>289,6</b>			<b>87398,60</b>	<b>87 109,0</b>

Следует также отметить, что даже при заниженной более чем в 300 раз арендной платы (87398,6/289,6) Ш. не производил ее своевременную оплату. Так, на дату истечения срока договора № 13-2/13 задолженность Ш. перед ДИЗО составляла 25 рублей.

В связи с истечением срока договора аренды №13-2/13 от 12 апреля 2013 года на основании постановления администрации Старооскольского городского округа от 21 июня 2016 года № 2350 с Ш. заключен новый договор аренды 30-2/16 от 21 июня 2016 года земельного участка с кадастровым номером 31:05:0202002:79 площадью 12484 кв.м для завершения строительства базы отдыха.

На момент заключения данного договора аренды документов, подтверждающих наличие на данном земельном участке объектов незавершенного строительства и регистрации на них права собственности, в материалах дела, связанных с предоставлением в аренду земельных участков, не установлено.

Также отсутствует в материалах дела сообщение заявителя (заявителей), содержащее перечень всех зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, расположенных на испрашиваемом земельном участке, с указанием кадастровых (условных, инвентарных) номеров и адресных ориентиров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, принадлежащих на соответствующем праве заявителю.

Кроме того, арендные платежи по договору №30-2/16 в период с 21.06.2016 по 01.05.2017 в размере 3748,94 рублей ДИЗО в реестрах начислений арендных платежей не отражались и соответственно не оплачивались Ш.

Учитывая то обстоятельство, что арендная плата за пользование земельными участками относится к неналоговым доходам соответствующих

<sup>3</sup> Постановление правительства Белгородской обл. от 11.07.2011 N 262-пп «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов Белгородской области»

бюджетов, взимание ДИЗО арендной платы в размере меньше, чем установлено действующим законодательством, противоречит требованиям земельного законодательства, способствует неисполнению доходной части бюджета Старооскольского городского округа и содержит в себе коррупционные риски.

В ходе проверки был произведен комиссионный выезд на земельные участки, расположенные в районе Старооскольского водохранилища.

В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, в прибрежных зонах водоемов (20 метров) не только запрещено возведение любых объектов недвижимости, но запрещены также и любые попытки для ограждения этих зон путем создания искусственных преград, например, заборов.

Однако, при осмотре земельного участка с кадастровым номером 31:05:0202002:14, предоставленного ООО СК «КМАрудстрой» по договору аренды от 16.11.2012 № 92-1/12, установлено, что в береговой полосе расположен объект незавершенного строительства (подтверждено актом осмотра от 03.06.2017).

Также при осмотре земельного участка с кадастровым номером 31:05:0202002:94 площадью 1226 кв.м, ранее предоставляемого в аренду ОАО Кондитерская фабрика «Славянка» для строительства базы отдыха установлено, что на земельном участке в береговой зоне расположен пирс, земельный участок частично заасфальтирован, доступ к воде ограничен забором и возможен только через территорию базы отдыха Славянка.

Следует отметить, что земельный участок по сути и является прибрежной зоной водохранилища и образовался после размежевания земельного участка с кадастровым номером 31:05:0202002:18 и на момент проверки не вовлечен в арендные отношения.

***Перераспределение земель и (или) земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в частной собственности***

Увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется за плату и регулируется главой 5.4 Земельного кодекса РФ.

Размер платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной собственности Белгородской области и государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется в соответствии с Порядком, определенным постановлением Правительства Белгородской области от 07.07.2015 № 254-пп (ст. 39.28 Земельного кодекса РФ).

В проверяемом периоде с 1 января 2015 г. по 1 апреля 2017 г. заключено 81 соглашение о перераспределении земельных участков,



государственная собственность на которые не разграничена и земельных участков, находящихся в частной собственности, на территории городского округа (далее - соглашение) на общую сумму 268,3 тыс. рублей, составляющую плату за земельные участки площадью 49251 кв.м.

Из них со дня официального опубликования постановления Правительства Белгородской области № 254-пп (08.07.2015) в 2015 году выкуплено частными лицами 4312 кв.м земельных участков на общую сумму 110,7 тыс. рублей. В 2016 году в результате продажи 38 376,0 кв.м земли в результате перераспределения, бюджет пополнился на 1 988,7 тыс. рублей, а в 1 квартале 2017 года заключено 11 соглашений на сумму 583,5 тыс. рублей. Площадь земельных участков, которая перешла в собственность частным лицам, составила 6 563,0 кв.м.

Сведения о количестве заключенных соглашений, площади выкупаемой земли и сумме платы за увеличение площади представлены в таблице.

Таблица №30

Период	Количество заключенных соглашений о перераспределении земель, шт.	Площадь части земель, государственная собственность на которые не разграничена (площадь для выкупа), кв.м	Сумма (размер платы за увеличение площади земельного участка), тыс. рублей
1	2	3	4
2015 год	6	4 312,00	110,7
2016 год	64	38 376,00	1 988,7
1 квартал 2017 года	11	6 563,00	583,5
<b>Всего</b>	<b>81</b>	<b>49 251,00</b>	<b>2 682,9</b>

В ходе проверки установлено нарушение последовательности присвоения номеров при регистрации соглашений в журнале регистрации.

Так, в журнале регистрации соглашений за 2016 год отсутствуют сведения о соглашениях с порядковыми номерами №№ 6, 24, 32, отдельным договорам присвоен номер с литерой (соглашения 16а,23а), допускаются исправления и заклеивание информации о договорах, отсутствуют сведения об аннулированных договорах (со слов сотрудников ДИЗО: договор №6 аннулирован и заключен вновь с номером №19).

Установлены случаи отсутствия копий документов, подтверждающих полномочия представителя заявителя, в случае, если с заявлением о предоставлении земельного участка обращается представитель заявителя. Например, заявление от Г. о перераспределении земельного участка, расположенного по адресу: с. Новокладовое, ул. Полянка, д.14 с кадастровым номером 31:05:0313001:8, зарегистрированное 11.11.2015 с входящим номером 9/08541, подано от лица, действующего по доверенности №10АА0439535, указанной в заявлении. При этом фамилия лица, действующего по указанной доверенности, в заявлении отсутствует и копия этой доверенности, в нарушение п.3 ч.3 ст. 39.29 Земельного кодекса РФ, к заявлению не приложена.

В соглашении от 19.02.2016 №13, по которому площадь земельного участка Г. увеличилась на 1500 кв.м и у него в результате перераспределения

возникло право собственности на участок площадью 4000 кв.м, подписанном Л. от имени собственника Г., реквизиты доверенности, на основании которой действует лицо по доверенности, отсутствуют.

При проверке предоставленных документов установлено, что Б. не исполняются условия соглашения в части срока и порядка оплаты. В нарушение ст. 314 ГК РФ в соответствии с заявлением Б. о предоставлении ему рассрочки платежа в сумме 36,0 тыс. рублей за образованный в результате перераспределения земельный участок с кадастровым номером 31:05:0311010:117 площадью 3931 кв.м, в соответствии с соглашением от 22.04.2016 №21 увеличенный на 1431 кв.м, представлена рассрочка платежа на 8 месяцев, что не предусмотрено условиями соглашения, в соответствии с п. 6 которого оплата стоимости земельного участка в сумме 36,0 тыс. рублей должна осуществляться в течение 5 дней с момента получения проекта соглашения.

Указанное соглашение подписано Департаментом при отсутствии оплаты в указанный в соглашении срок. Право собственности на образованный земельный участок Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии не зарегистрировано. Изменения и (или) дополнения к соглашению в части изменения сумм и сроков платежей отсутствуют.

***Продажа земельных участков из состава земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц***

В период с 2015 года - по I квартал 2017 года администрацией Старооскольского городского округа предоставлено из состава земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц 2305 земельных участков общей площадью 232,11 га, в том числе в 2015 году - 1217 участков площадью 100,05 га, в 2016 году - 872 участков общей площадью – 86,96 га, в I квартале 2017 года - 216 участков площадью 45,10 га.

Из общего количества предоставленных на праве собственности физическим и юридическим лицам земельных участков предоставлено таким лицам: 2081 участков общей площадью 188,67 га - в собственность бесплатно, в том числе многодетным семьям в рамках реализации закона Белгородской области от 8 ноября 2011 года № 74 «О предоставлении земельных участков многодетным семьям» предоставлено 232 участков площадью 31,76 га; гражданам в рамках оформления прав на земельные участки, ранее отведенные для ведения садоводства и огородничества, - 1676 участков общей площадью 141,6 га; гражданам в порядке, установленном пунктом 4 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса РФ", под индивидуальными жилыми домами - 173 участков площадью 15,27 га. Информация о предоставлении земельных участков гражданам в собственность бесплатно в разрезе проверяемого периода и категории земель представлена ниже.

Таблица №31

Категория земель/ категория граждан	2015 год		2016 год		I квартал 2017 года	
	Кол-во	Площадь, га	Кол-во	Площадь, га	Кол-во	Площадь, га
<b>1. Земли населенных пунктов</b>	361	89,7	273	33,23	45	10,83
многодетным семьям	90	11,8537	141	19,7564	1	0,15
гражданам для ведения садоводства и огородничества	198	11,6344	51	9,4782	25	8,51
гражданам под индивидуальными жилыми домами	73	9,0995	81	3,9966	19	2,1811
<b>2. Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения коллективного садоводства)</b>	746	57,1125	501	36,9806	155	17,9274
<b>ИТОГО:</b>	<b>1107</b>	<b>89,70</b>	<b>774</b>	<b>70,21</b>	<b>200</b>	<b>28,76</b>

Доходы от продажи земельных участков поступили в 2013 году в сумме 209 594 тыс. рублей.

Наибольший объем платежей (157 119 тыс. рублей) поступил в результате продажи 390 земельных участков для индивидуального жилищного строительства в трех крупных районах индивидуальной жилой застройки - Вишенки, Углы, Пролески.

С 01.01.2014 изменился норматив зачисления в бюджет городского округа доходов от продажи земельных участков, земельный фонд не разграничена и которые расположены в границах городских округов (увеличился с 80% до 100 %).

В бюджет городского округа в 2014 году поступило 146 770 тыс. рублей, в том числе: 97 581 тыс. рублей - от ОАО «СГОК» за 9 участков и 16 031 тыс. рублей - от Т. за 1 участок.

В 2015 году по договорам купли-продажи земельных участков в местный бюджет перечислено 33 973 тыс. рублей, за I квартал 2017 года – 6 826,5 тыс. рублей.

По результатам изучения документов и материалов, касающихся образования земельных участков, установления их вида разрешенного использования, а также последующего их предоставления в собственность юридическим и физическим лицам, выявлены следующие нарушения и недостатки:

- нарушения при определении выкупной стоимости земельного участка: Согласно договору купли-продажи земельного участка (регистрационный номер 76/1 от 22 сентября 2016 года) Старооскольским городским округом предоставлен Я. в собственность за плату под индивидуальным жилым домом земельный участок с кадастровым номером 31:05:0312011:7 площадью 1700 кв.м, расположенный по адресу: с.Лапыгино, ул.Живописная, № 5, при этом выкупная стоимость составила в размере 69 тыс. рублей.

В соответствии с пунктом 6 Порядка определения цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Белгородской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемых без проведения торгов, утвержденного постановлением Правительства Белгородской области от 12 января 2015 года № 1-пп, с учетом сведений, содержащихся в Едином государственном

реестре недвижимости (далее -ЕГРН) в отношении кадастровой стоимости вышеуказанного земельного участка на дату заключения договора купли-продажи, выкупная цена данного земельного участка (60% от кадастровой стоимости) должна была определена в размере 189,76 тыс. руб. Таким образом, недополученный доход в муниципальный бюджет составил 120,76 тыс. рублей.

Следует отметить, что кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 31:05:0312011:7, содержащаяся в ЕГРН на дату заключения договора купли-продажи, была определена органом кадастрового учета некорректно (исходя из 186,04 рублей за 1 кв. м. вместо 67,65 рублей за 1 кв.м), однако администрацией Старооскольского городского округа работа по исправлению допущенной ошибки и пересчету кадастровой стоимости не была проведена, вследствие чего выкупная стоимость была определена с превышением предусмотренных действующим законодательством полномочий по расчету кадастровой стоимости;

- нарушения при формировании земельных участков и определении их вида разрешенного использования: На основании договоров купли продажи земельных участков № 66/1 от 9 сентября 2016 года (собственник - К.), № 50/1 от 7 июля 2016 года (собственник - В.) администрацией городского округа предоставлены в собственность за плату земельные участки с кадастровыми номерами 31:06:0313002:247 площадью 104 кв.м, 31:05:1916011:48 площадью 156 кв.м.

Данные земельные участки с видом разрешенного использования «для ведения садоводства» образованы в соответствии со схемами расположения земельных участков на кадастровом плане территории, утвержденными постановлениями администрации Старооскольского городского округа от 31 декабря 2015 года № 4936 и от 11 декабря 2015 года № 4623 соответственно, в границах территориальной зоны Ж-3 - зона застройки индивидуальными жилыми домами согласно Правилам землепользования и застройки городского округа (далее - ПЗЗ).

В соответствии с выписками из ПЗЗ, предоставленными управлением архитектуры и градостроительства администрации Старооскольского городского округа (от 05 июня 2015 года № 4-3-3/1866, 25 июня 2015 года № 4-3-3/1863), в данной территориальной зоне вид разрешенного использования «садово-дачное хозяйство» определен в качестве вспомогательного вида разрешенного использования.

Согласно статье 37 Градостроительного кодекса РФ вспомогательные виды разрешенного использования допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемы совместно с ними. Однако администрацией городского округа в нарушение указанной нормы законодательства в отношении вышеуказанных земельных участков при их формировании вид разрешенного использования "для ведения садоводства" выбран в качестве основного вида разрешенного использования.

- замечания в части площади предоставляемых в собственность земельных участков для эксплуатации объектов капитального строительства:

На основании договора купли-продажи № 6/17 от 28 марта 2017 года муниципальным образованием Старооскольский городской округ предоставлен в собственность ООО «Агропромресурс» земельный участок для сельскохозяйственного использования с кадастровым номером 31:05:021002:105 площадью 67120 кв.м, расположенный в селе Каплино, под ангаром для хранения сельскохозяйственной продукции площадью 75 кв.м (собственность 31-31/008-31/008/021/2016-851/1).

Площадь данного земельного участка, проданного в собственность, несоразмерна площади, необходимой для обслуживания и эксплуатации указанного объекта капитального строительства, не соответствует нормам отводов земель под конкретные виды деятельности, что является примером неэффективного и рационального использования земельных ресурсов. Продажа указанного земельного участка позволила юридическому лицу оформить права на «неосвоенные (свободные) земли» без проведения процедуры торгов.

Кроме того, выявлен факт продажи администрацией городского округа К. земельного участка с кадастровым номером 31:05:0313007:30 площадью 1563 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: с. Новокладовое, ул. Молодежная, 7, под объектам капитального строительства - летняя кухня площадью 19,3 кв.м (собственность 31-31/008/096/2015-168/1). Вид разрешенного использования земельного участка «Для индивидуального жилищного строительства» в соответствии с нормами земельного законодательства предполагает продажу участка без торгов для эксплуатации индивидуального жилого дома. Применительно к данной ситуации объект капитального строительства - летняя кухня по отношению к объекту -индивидуальный жилой дом носит вспомогательный характер и не может быть основанием для продажи земельного участка без торгов.

- нарушения в части превышения полномочий по управлению и распоряжению землями сельскохозяйственного назначения, представленных землями, используемыми для ведения садоводства: согласно представленному департаментом имущественных и земельных отношений области реестру принятых решений по управлению и распоряжению земельными ресурсами на территории Старооскольского городского округа в 2016 году постановлениями администрации городского округа предоставлены гражданам бесплатно на праве собственности 259 земельных участков общей площадью 18,58 га из состава земель сельскохозяйственного назначения, государственная собственность на которые не разграничена, для ведения коллективного садоводства в соответствии с Земельным кодексом РФ и Федеральным законом от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ».

Законом Белгородской области от 22 декабря 2015 года № 37 «О перераспределении полномочий по управлению и распоряжению

земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, между органами местного самоуправления и органами государственной власти Белгородской области» полномочия органов местного самоуправления городских округов по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в отношении земель сельскохозяйственного назначения, представленных сельскохозяйственными угодьями (пашни, сенокосы, пастбища, многолетние насаждения, залежи) отнесены на уровень полномочий органов государственной власти Белгородской области.

Учитывая то, что указанные земельные участки, образованные для ведения садоводства из состава земель сельскохозяйственного назначения, государственная собственность на которые не разграничена, преимущественно представлены сельскохозяйственными угодьями, администрацией городского округа в нарушении данных норм закона приняты решения о предоставлении земельных участков с превышением имеющихся полномочий.

В ходе анализа принятых в период 2015-2016 годы администрацией городского округа решений о предоставлении гражданам в собственность бесплатно земельных участков для садоводства выявлены факты предоставления 13 таких земельных участков К. в границах СНТ «Залесье-Кладовое», 5 участков - Р. в границах СНТ «Трикотажник», 5 участков - С. в границах СНТ «Строитель», 5 участков - С. в границах СНТ «Трикотажник», по 4 участка - Д. и Ш., по 3 участка - более 7 случаев.

Так, к примеру, при анализе документов, послуживших основанием для предоставления гражданке С. земельных участков в собственность бесплатно для садоводства, установлено, что в качестве такого документа приложены выписки из протокола общего собрания СНТ «Залесье-Кладовое» от октября 2012 года, закрепляющие за С. свободные земельные участки, которые не обрабатывались и членские взносы не уплачивались (протоколы подписаны председателем и секретарем собрания). Первоначальные документы, распределяющие в СНТ «Залесье-Кладовое» земельные участки согласно проекту организации и застройки общества не найдены. Данное обстоятельство при бездействии местных органов власти позволило председателю общества самостоятельно распределять свободные земельные участки.

Следует отметить, что согласно статье 39.16 Земельного кодекса РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, если границы земельного участка, указанного в заявлении о его предоставлении, подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

Вместе с тем, постановления, принимаемые администрацией Старооскольского городского округа, о предоставлении земельных участков в собственность бесплатно для ведения коллективного садоводства содержат изначально пункт о предоставлении земельного участка, а лишь потом пункт

по утверждению схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, предполагающую либо образование земельного участка либо уточнение его границ. Тем самым, администрацией городского округа нарушается предусмотренный земельным законодательством порядок образования земельных участков и их последующего предоставления.

### *Неосновательное обогащение*

В ходе контрольного мероприятия был проведен анализ земельных участков, сформированных, но не вовлеченных в арендные отношения.

Так, отдельные земельные участки, расположенные на прилегающих территориях к торговым центрам, до настоящего времени не вовлечены в арендные отношения при их фактическом использовании.

Например, Бизнес-Центр, расположен по адресу: г. Старый Оскол, мкр-н Олимпийский, д. 62 на земельных участках с кадастровыми номерами: 31:06:0217001:7 (6 377 кв. м); 31:06:0217001:6 (5 008 кв. м), собственником земельных участков является ООО УК «Анкор».

При этом на прилегающем к Бизнес - Центру земельном участке с кадастровым номером 31:06:0217001:9, площадью 3444 кв. м находится автостоянка открытого типа, используемая для стоянки автомобилей клиентов. На территории стоянки находится пост охраны со шлагбаумом, что подтверждено актом осмотра от 01.06.2017 с фотофиксацией.

Вышеуказанный земельный участок поставлен на кадастровый учет 17.10.2003, вид разрешенного использования на него не установлен и в аренду он не передавался.

При предоставлении его в аренду ООО УК «Анкор», дополнительно в доход бюджета округа в период с 2013 г. по 2016 г. и 1 квартал 2017 года могло бы поступить **547,0** тыс. рублей ( $8\,578\,969,56 * 1,5\% * 4 \text{ г.} + 8\,609\,965,56 \text{ рублей} * 1,5\% : 12 \text{ м} * 3 \text{ м}$ ).

Аналогичная ситуация с открытой автостоянкой, прилегающей к торговому центру «Все для Вас», расположенному по адресу: г. Старый Оскол, м-н Надежды, д.5 и на земельных участках с кадастровыми номерами: 31:06:0237002:10 ( площадью 10 000 кв.м), 31:06:0237002:5 ( площадью 6362 кв. м), 31:06:0237002:6 ( площадью 12213 кв. м), 31:06:0237002:12 ( площадью 5581 кв. м) с видом разрешенного использования для обслуживания торгового комплекса.

Открытая автостоянка фактически используется сотрудниками и посетителями торгового центра, что подтверждено актом осмотра с фотофиксацией, и занимает 3 678 кв. м, расположена на земельном участке с кадастровым номером 31:06:0237002:11 с видом разрешенного использования - для строительства автостоянки.

При этом вышеуказанный участок был сформирован и поставлен на кадастровый учет 14.05.2007, и в период с 08.08.2014 по 31.01.2015 предоставлялся в аренду ОАО «КМАпроектжилстрой» по договору от

22.12.2014 № 62-5/14 для строительства трассы канализационного коллектора от мкр-на Солнечный до мкр-на Надежда.

Следует отметить, что земельные участки под торговым комплексом находятся в собственности. Так, прилегающий к автостоянке земельный участок с кадастровым номером 31:06:0237002:10 на правах собственности принадлежит: Д., ООО УК «Анкор», Ф. и Ф.

В результате вовлечения земельного участка в арендные отношения дополнительно в доход бюджета округа в период с 01.02.2015 по 01.04.2017 могло бы поступить **482,0** тыс. рублей (*13 457 159,04 рублей \*1,5% :12 м \*23 м+25 374 595,56 рублей \*1,5%:12 м \*3 м*).

Также в ходе проверки был проведен анализ соответствия видов разрешенного использования земельных участков, находящихся в частной собственности, фактическому их использованию.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Старооскольского городского округа Белгородской области, утвержденными решением Совета депутатов Старооскольского городского округа Белгородской области от 25 февраля 2011г. № 545 (далее - ПЗЗ), территория, используемая под скверами, бульварами, садами входила в территориальную зону: жилых застроек, делового, общественного и коммерческого назначения как основной вид разрешенного использования и в отдельную территориальную зону не выносилась.

В ходе проверки Палатой в адрес и.о. начальника архитектуры и градостроительства департамента по строительству, транспорту и жилищно-коммунальному хозяйству администрации Старооскольского городского округа было направлено письмо от 01.06.2017 исх. № 01/316 о предоставлении информации, содержащей требования, предъявляемые земельным и градостроительным законодательством к виду разрешенного использования земельного участка - «скверы, сады, бульвары» в части параметров застройки, предельных размеров участков, площади озеленения, возможности размещения автостоянок, беседок, обеспечения доступа к данной территории, возможности оформления права собственности на данные земли и т. д., в том числе с указанием требований, установленных ПЗЗ к данному виду пользования, в редакциях - до ноября 2016 года и текущей редакции. А также предоставления выписки из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности в отношении отдельных земельных участков, расположенных на территории округа и имеющих вид разрешенного использования «скверы, бульвары, сады».

Согласно предоставленному управлением архитектуры и градостроительства округа ответу от 01.06.2017 (исх.№ 4-3-3/2136) предельные минимальные/максимальные размеры земельных участков для вида разрешенного использования – «скверы, сады, бульвары», а также параметры застройки, площади озеленения ПЗЗ не установлены.

Решением Совета депутатов Старооскольского городского округа от 30 ноября 2016 г. № 497 были внесены изменения в ПЗЗ в части установления коэффициента использования территории для парков, садов, бульваров в размере 0,07 и минимально допустимой площади озелененной территории



земельных участков для вида разрешенного использования - «скверы, сады, бульвары» - 93 % территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 90 % - при площади от 1 до 5 га; 85 % - при площади от 5 до 20 га; 80 % - при площади свыше 20 га.

Из вышеизложенного следует, что собственник земельного участка в заявительном порядке на основании выписки из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности и в отсутствие каких - либо согласований с администрацией округа мог самостоятельно выбрать разрешенный вид использования своего земельного участка - «скверы, бульвары сады».

В ходе контрольного мероприятия установлено, что на земельных участках с видом разрешенного использования «скверы, бульвары, сады» находятся объекты коммерческой недвижимости.

Так, на земельных участках с кадастровыми номерами: 31:06:0213003:478 (площадь 1935 кв.м), 31:06:0213003:477 (площадь 1760 кв.м), 31:06:0213003:476 (площадь 755 кв.м) с видом разрешенного использования «скверы, бульвары, сады», и принадлежащие на правах собственности С., располагаются 2 магазина строительных материалов со складскими помещениями (подтверждено актам с фотофиксацией).

Вышеуказанные участки расположены по адресу: г. Старый Оскол, ул. Юбилейная, д. 1, 1а ,1б и образованы путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами: 31:06:0213003:31, 31:06:0213003:437, 31:06:0213003:31 с видом разрешенного использования до 21.12.2015 г. «обслуживание нежилого здания (склад, магазин)», с 21.12.2015 г. «скверы, бульвары, сады».

На основании решения собственника о перераспределении земельных участков с 21 декабря 2015 года кадастровая стоимость вышеуказанных земельных участков составила:

-земельного участка с площадью 755 кв. м - 339,75 рублей (до 21.12.2015. - 4 810 497,6 рублей (*УПКС 6371,52 рубль \*755 кв.м*));

-земельного участка с площадью 1935 кв.м - 870,75 рублей (до 21.12.2015 – 12 328 891,2 рублей (*УПКС 6371,52 рубль \*1935 кв.м*));

-земельного участка с площадью 1760 кв.м – 792,0 рубля (до 21.12.2015 – 11 213 875,2 рублей (*УПКС 6371,52 рубль \*1760 кв.м*)).

При этом по информации, предоставленной управлением архитектуры и градостроительства округа, для территории, на которой расположены земельные участки с кадастровыми номерами: 31:06:0213003:478, 31:06:0213003:477, 31:06:0213003:476, территориальная зона не определена и градостроительные регламенты не установлены.

Следовательно, изменение вида разрешенного использования земельного участка с «обслуживания нежилого здания (торгово-развлекательный центр)» на «скверы, бульвары, сады» произведено в нарушение ст. 37 Градостроительного кодекса РФ.

Вследствие неправомерного пересмотра вида разрешенного использования земельного участка и изменения его кадастровой стоимости в бюджет округа недопоступит налоговых доходов в виде земельного налога за

2016 год на сумму **425,3** тыс. рублей (срок уплаты в 2017 году) ((4 810 157,85 рублей + 12328020,45 рублей + 11213083,2 рубля) \*1,5%).

С учётом сложившейся судебной практики (определение Верховного Суда Российской Федерации от 21.09.2015 № 304-КГ15-5375 по делу №А46-12281/2014) и в соответствии с п. 1 ст. 391 НК РФ налоговая база для расчета земельного налога определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

Следовательно, земельный налог за 2017 год в отношении данного земельного участка также будет рассчитан исходя из заниженной кадастровой стоимости. Следовательно, потери бюджета в 2018 году также составят **425,3 тыс. рублей.**

В ходе контрольного мероприятия в адрес Управления Росреестра был направлен запрос о предоставлении информации, послужившей основанием для изменения вида разрешенного использования вышеуказанных земельных участков, принадлежащих на правах собственности С., на «скверы, бульвары, сады».

Так, в соответствии с предоставленной Управлением Росреестра информацией, основанием для изменения вида разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами: 31:06:0213003:31, 31:06:0213003:437, 31:06:0213003:31 послужила выписка из ПЗЗ от 07.12.2015 №4-3-3/4598, подписанная начальником управления архитектуры и градостроительства, согласно которой вышеуказанные земельные участки расположены в территориальной зоне Ж-2 - зона застройки малоэтажными жилыми домами, что противоречит информации, предоставленной управлением архитектуры и градостроительства округа в ходе проведения проверки.

На основании вышеизложенного есть основания полагать, что К. подписана подложная выписка из правил землепользования и застройки Старооскольского городского округа, позволяющая изменить вид разрешенного использования земельных участков, принадлежащих на правах собственности С., на «скверы, сады, бульвары», и тем самым существенно снизить их кадастровую стоимость.

Аналогичная ситуация по земельному участку с кадастровым номером 31:06:0116001:181 площадью 4460 кв.м, расположенному по адресу: г. Старый Оскол, ул. Пролетарская, д.218 и принадлежащему на правах собственности Ж.

Вышеуказанный земельный участок образован 14 сентября 2015 года путем деления земельного участка с кадастровым номером площадью 7125 кв.м и видом разрешенного использования - обслуживание магазина, аптеки, аптечного склада и гаражей под автотранспорт на земельные участки:

- 31:06:0116001:181 площадью 4460 кв.м;

- 31:06:0116001:182 площадью 2665 кв.м.

Следует отметить, что после деления земельного участка (31:06:0116001:59) в соответствии с действующим земельным законодательством новым земельным участкам был установлен аналогичный

вид разрешенного использования, для которого УПКС был определен Управлением Росреестра в размере 6 977,78 рублей.

Через два месяца 12 ноября 2015 года на основании предоставленных Ж. в Управление Росреестра документов (выписки из ПЗЗ, подписанной К.) вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 31:06:0116001:181 площадью 4460 кв.м изменен на «скверы, бульвары, сады».

Соответственно, кадастровая стоимость земельного участка с 12.11.2015 г. уменьшилась на 29 491 081 рубль и составила 1 629 817,80 рублей (УПКС -365,43 рублей), а с 01.01.2017 кадастровая стоимость земельного участка вообще составляет **-1 (один) рубль**.

Согласно информации, предоставленной управлением архитектуры и градостроительства округа, на территорию, на которой расположен вышеуказанный земельный участок, правилами ПЗЗ территориальная зона не определена и градостроительные регламенты не установлены.

Следовательно, установление в отношении данного земельного участка вида разрешенного использования «скверы, бульвары, сады» без внесения изменений в ПЗЗ невозможно.

Однако по информации, предоставленной Управлением Росреестра, основанием для изменения вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 31:06:0116001:181 послужила выписка из ПЗЗ от 26.10.2015 №4-3-3/3910, подписанная начальником управления архитектуры и градостроительства, согласно которой вышеуказанные земельные участки расположены в территориальной зоне Ж-2 - зона застройки малоэтажными жилыми домами, что противоречит информации, предоставленной управлением архитектуры и градостроительства округа.

Вследствие неправомерного пересмотра вида разрешенного использования земельного участка и изменения его кадастровой стоимости в бюджет округа в 2017 году от Ж. недопоступит налоговых доходов в виде земельного налога за 2016 год на сумму **442,4** тыс. рублей (( 6977,78 рублей- 365,43 рублей)\*4460 кв.м \*1,5%).

А в 2018 году с учетом применения Постановления №418-пп в бюджет округа недопоступит от Ж. налоговых доходов в виде земельного налога за 2017 год на сумму **229,5** тыс. рублей (3430,28 рублей\*4460 кв.м \*1,5%).

Следует отметить, что изменение вида разрешенного использования земельных участков, находящихся в частной собственности, происходит без участия администрации округа, однако в соответствии с действующим земельным законодательством в рамках муниципального земельного контроля и в целях пополняемости доходной части бюджета администрацией должен быть выработан целый комплекс мер, направленный на недопущение сложившейся ситуации.

### *Муниципальный земельный контроль*

В соответствии со ст. 72 Земельного кодекса РФ муниципальный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, установленном нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

В соответствии с пунктом 1.6 постановления Правительства Белгородской области от 18.01.2016 № 11-пп «Об организации осуществления муниципального земельного контроля и координации взаимодействия при проведении государственного земельного надзора на территории Белгородской области» муниципальный земельный контроль осуществляется на основании регламентов, утверждаемых органами местного самоуправления в соответствии с настоящим Порядком и иными нормативными правовыми актами Белгородской области и законодательством Российской Федерации.

Постановлением главы администрации Старооскольского городского округа от 04.08.2011г. № 3465 утвержден административный регламент исполнения муниципальной функции «Осуществление земельного контроля за использованием земель городского округа», в соответствии с которым на территории округа осуществляется проверки по соблюдению земельного законодательства.

Согласно информации, предоставленной ДИЗО, в 2015 году в рамках муниципального контроля проведено 240 проверок (в том числе 131 внеплановая) на общей площади земельных участков 37,29 га, по результатам которых выявлено 89 нарушений земельного законодательства (37% от общего числа проведенных проверок), из них: привлечено к административной ответственности по 32 проверкам с наложением штрафов на общую сумму 186,5 тыс. рублей.

В 2016 году было проведено 257 проверок (на 7,0% выше показателя 2015 года) на общей площади земельных участков 25,41 га, установлено 73 нарушения (28,4% от общего числа проведенных проверок), по 34 проверкам применена мера административной ответственности в виде штрафов на общую сумму 216,7 тыс. рублей (на 16 % выше показателя 2015 года).

Основным видом нарушений в 2016 году является самовольное занятие земельного участка или использование земельного участка без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих нарушений-45 % от общего числа выявленных нарушений. Однако данными о размере начисленного неосновательного обогащения по результатам проверок ДИЗО не располагает.

В ходе контрольного мероприятия были осуществлены выезды на отдельные земельные участки с целью проверки соблюдения земельного законодательства при их использовании с привлечением инспекторов отдела по контролю за использованием ресурсов управления земельных отношений ДИЗО.

Так, 30 мая 2017 г. произведен визуальный осмотр земельного участка с кадастровым номером 31:06:0201012:2835 площадью 1338 кв.м из категории земель – земли населенных пунктов с видом разрешенного использования: индивидуальные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми земельными участками и дворовыми постройками, расположенного по адресу: г. Старый Оскол, пер. Рождественский, д.21/2, по результатам которого установлено.

На земельном участке расположено двухэтажное здание, с фасадной стороны здания расположен вход в магазин запчастей, с другой стороны здания – автосервис. Земельный участок со всех сторон огорожен забором, на котором размещены рекламные баннеры с информацией об услугах автосервиса.

На основании сведений ЕГРН данный земельный участок образовался путем деления земельного участка с кадастровым номером 31:06:0201012:626 площадью 1500 кв.м на два объекта: 31:06:0201012:2835 площадью 1338 кв.м и 31:06:0201012:2836 площадью 162 кв.м с видом разрешенного использования – магазины (торговой площадью не более 350 кв.м).

Право собственности на земельные участки зарегистрированы за К., следовательно, использование земельного участка с кадастровым номером 31:06:0201012:2835 площадью 1338 кв.м с видом разрешенного использования «под обслуживание индивидуальных жилых домов 1-3 этажа» под размещение автосервиса является нарушением земельного законодательства и на основании ст. 8.8 КоАП РФ относится к административному нарушению.

Кроме того, кадастровая стоимость земельного участка в результате приведения его кадастровой стоимости в соответствие с его фактическим видом разрешенного использования существенно возрастет и составит: в 2016 году - 5 439 250,98 рублей (*УПКС - 4065,21 рублей\*1338 кв.м*), а с 1 января 2017 года 6 391 130,94 рублей (*УПКС-4776,63 рублей\*1338 кв.*). Следовательно, размер земельного налога в отношении данного земельного участка за 2016 год составит 81,6 тыс. рублей (*5 439 250,98 рублей \*1,5%*), за 2017 год - 95,9 тыс. рублей (*6 391 130,94 рублей \*1,5%*).

Из вышеизложенного следует, что бюджет округа недополучит налоговых платежей в виде земельного налога от К. в 2017 году (за 2016 год) - **80,0 тыс. рублей** ( 81588,7 рублей - ( УПКС-393,05 рублей \*1338 кв.м \*0,3%)), в 2018 году (за 2017 год) - **93,7 тыс. рублей** ( 95886,9 рублей – ( УПКС -544,67 рубля \*1338 кв.м.\*0,3%)).

При проверке земельного участка с кадастровым номером 31:06:0401003:174 площадью 10375 кв.м из земель населенного пункта с видом разрешенного использования - для строительства асфальтобетонного завода установлено, что по данным ДИЗО земельный участок не вовлечен в арендные отношения.

Однако фактически часть земельного участка огорожена и находится в пользовании у ООО «Трансэнерго», кроме того юридическим лицом используется прилегающая территория к земельному участку с кадастровым

номером 31:06:0401003:92 площадью 1555 кв.м (вид разрешенного использования -для обслуживания асфальтосмесительной установки ДС-158), находящемуся у него в аренде по договору от 07.09.2012 №55-1/12.

По информации, предоставленной ДИЗО, 2 февраля 2015 г. в адрес правого управления администрации Старооскольского городского округа им направлялись материалы в отношении ООО «Транэнерго» для взыскания неосновательного обогащения за фактическое использование земельного участка площадью 22 705 кв.м на общую сумму 639,5 тыс. рублей.

Вместе с тем, согласно информационному ресурсу (<https://kad.arbitr.ru>) – картотеке арбитражных дел исковое заявление о взыскании задолженности и неосновательного обогащения за фактическое использование земельного участка в адрес ООО «Транэнерго» в арбитражный суд так и не поступило.

Следовательно, ДИЗО не были предприняты меры по взысканию с ООО «Транэнерго» неосновательного обогащения, что свидетельствует о неэффективном управлении имуществом округа.

Кроме того, согласно предоставленным реестрам начислений арендных платежей по состоянию на 01 апреля 2017 года за ООО «Транэнерго» по договору аренды №55-1/12 числилась задолженность в размере 42,0 тыс. рублей, что соответствует годовому размеру арендных платежей.

Решением Арбитражного суда Белгородской области от 30.07.2014 (дело № А08-8022/2013) ООО «Транэнерго» признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство и согласно выписке из ЕГРЮЛ оно находится в стадии ликвидации.

Однако ДИЗО до настоящего времени договор аренды не расторг, исковые требования с одновременным ходатайством о применении обеспечительных мер в арбитражный суд не направлялись. При этом на момент проверки ООО «Транэнерго» использовало вышеуказанные земельные участки в хозяйственной деятельности.

В результате проверки ООО «Транэнерго» было начислено неосновательное обогащение за период с 01.01.2015 по 31.03.2017 в сумме **1 351,9 тыс. рублей** (Приложение к акту №31), учитывая сложившуюся ситуацию, вышеуказанная сумма фактически не реальна к взысканию.

При визуальном осмотре земельного участка, не поставленного на кадастровый учет, расположенного в кадастровом квартале 31:06:0401003 между земельными участками 31:06:0401003:568 и 31:06:0401003:508, установлено, что он фактически используется Х. (со слов работников) и на нем находятся грузовые автомобили.

Следует отметить, что прилегающий к нему земельный участок 31:06:0401003:568 площадью 1907 кв. м находится в аренде у Х. по договору аренды от 29.04.2016 №16-2/16, предоставленного для строительства здания для ремонта и технического обслуживания грузового автотранспорта.

В результате размер неосновательного обогащения за фактическое использование Х. земельного участка площадью 3000 кв. м за период 02.06.2015 по 31.05.2017 составил **148,9 тыс. рублей** (Приложение к акту №32).

При визуальном осмотре границ земельного участка с кадастровым номером 31:06:0401003:112 площадью 6612 кв. м (частная собственность), на территории которого располагается производственная база ООО «Ресурс», установлено, что на прилегающем земельном участке площадью примерно 500 кв. м предприятием организована автостоянка для сотрудников завода.

В соответствии с земельным законодательством самовольное занятие земельного участка относится к административным правонарушениям, кроме того размер неосновательного обогащения за фактическое использование земельного участка в период с 02.06.2015 по 31.05.2017 составил **35,8 тыс. рублей** (Приложение к акту №33).

По договору аренды от 19.03.2013 №8-2/13 земельного участка с кадастровым номером 31:06:0401004:287 площадью 3386 кв. м, из земель населенных пунктов с видом разрешенного использования - для размещения открытого склада строительных материалов, предоставленного М. в аренду на 3 года, установлено следующее.

После окончания срока договора земельный участок не был возвращен актом – приема передачи, при этом согласно реестрам начислений арендных платежей арендная плата в отношении данного участка не начисляется с 20.03.2016 (дата окончания срока действия договора).

При этом в ходе проверки установлено, что участок огорожен и оснащен системой видеонаблюдения, на территории земельного участка складированы строительные материалы (подтверждено фотофиксацией).

В результате размер неосновательного обогащения за использование М. данного земельного участка в период с 20.03.2016 по 31.05.2017 составил **166,4 тыс. рублей** ( $(\text{ВПКС}-1809,83 \text{ рублей} * 3386 \text{ кв.м}) * 2,25\% : 12 \text{ м} * 9 \text{ м} + (6724020,38 \text{ рублей} * 2,25\% : 12 \text{ м} * 5 \text{ м})$ ).

Земельный участок с кадастровым номером 31:06:0112001:84 площадью 2500 кв.м из земель – земли населенных пунктов с видом разрешенного использования - для строительства производственной базы по договору аренды от 24.03.2014 № 13-2/14 передан в пользование М. на срок с 24.03 2014 по 24.03.2017.

Впоследствии, участок по договору о передаче прав и обязанностей арендатора передан М. Т. в пределах срока установленного договором, а именно по 24 марта 2017 года.

При визуальном осмотре земельного участка 18 мая 2017 г. установлено, что строения на нем отсутствуют, и ведется продажа декоративных садовых растений.

Договорные отношения с Т. с 25 марта 2017 года отсутствуют, следовательно, размер неосновательного обогащения за период с 01.04.2017 по 31.05.2017 составил **13,9 тыс. рублей** (Приложение к акту №34).

При визуальном осмотре земельных участков с кадастровыми номерами: 31:06:0401006:21 и 31:06:0401006:6 установлено, что первый участок находится в аренде у ООО «Геология технологии и оборудование», а второй в собственности у А.

Вместе с тем земельный участок, расположенный между вышеуказанными участками, примерной площадью 2400 кв.м, не поставлен

на кадастровый учет, но при этом огорожен забором и территориально поделен между ООО «Геология технологии и оборудование» и А. и фактически ими используется.

Размер неосновательного обогащения за использование ООО «Геология технологии и оборудование» и А. земельного участка в период с 02.06.2015 по 31.05.2017 составил **132,0 тыс. рублей** (Приложение к акту №35).

Кроме того, в с. Незнамово на земельном участке, примерной площадью 4000 кв. м, расположены строения (кадастровые номера: 31:06:0000000:0000:14:252:002:071023950 площадью 1155 кв.м. и 31:06:0000000:0000:14:252:002:071023940 площадью 1155 кв.м), однако земельный участок не поставлен на кадастровый учет и, соответственно, не вовлечен в арендные отношения.

При этом участок огорожен забором и на нем ведется деятельность по переработке дерева, в результате размер неосновательного обогащения за использование земельного участка за период с 26.07.2013 по 31.12.2016 составил **28,8 тыс. рублей** (Приложение к акту №36).

Следует отметить, что правообладателя объектов недвижимости в ходе проверки установить не удалось.

Также при визуальном осмотре земельного участка с кадастровым номером 31:06:0401006:7, права собственности на который принадлежат П., установлено самовольное занятие прилегающего земельного участка (примерной площадью 2500 кв.м) под складирование строительных материалов (песка, глины), в результате которого размер неосновательного обогащения в период с 02.06.2015 по 31.05.2017 составил **159,7 тыс. рублей** (Приложение к акту №37).

Кроме того, при визуальном осмотре земельного участка с кадастровым номером 31:06:0401003:451 площадью 3600 кв.м, расположенного по адресу: г. Старый Оскол, ст. Котел, промузел, пл-ка «Строительная», проезд Ш-5, строение №11, с видом разрешенного использования - для обслуживания нежилого здания (производственная база), установлено, что земельный участок не вовлечен в арендные отношения.

При этом нежилое здание (производственная база), расположенное на данном земельном участке, находится в частной собственности, и часть здания эксплуатируется С. (по устной информации ДИЗО).

Прилегающий к нему земельный участок с кадастровым номером 31:06:0401003:450 и площадью 4976 кв. м предоставлен по договору аренды от 14.03.2016 № 9-2/16 также С. для обслуживания нежилых помещений, принадлежащих ему на правах собственности.

В результате размер неосновательного обогащения за использование земельного участка в период с 02.06.2015 по 31.05.2017 составил **193,4 тыс. рублей** (Приложение к акту №38).

Вместе с тем земельный участок (примерной площадью 3100 кв. м), расположенный между земельными участками с кадастровыми номерами: 31:06:0401003:98 (частная собственность - С.) и 31:06:0401003:8 (частная собственность), не поставленный на кадастровый учёт, фактически



самовольно занят, огорожен забором и используется под складирование пиломатериала.

В результате размер неосновательного обогащения за использование земельного участка в период с 02.06.2015 по 31.05.2017 составил **120,2 тыс. рублей** ( (УПКС -1726,83 рублей\*3100 кв.м\*2,25 %):12 м\*6 м+ (УПКС - 2063,09 рубля \*3100 кв.м \*2,25%):12 м. \*5 м.).

Также при визуальном осмотре земельного участка, расположенного в кадастровом квартале 31:06:0401004, напротив площадки «Строительная», проезд Ш-5, примерной площадью 5700 кв.м, установлено, что земельный участок забетонирован и фактически используется под стоянку грузового транспорта. При этом собственника земельного участка в ходе проверки установить не удалось.

Размер неосновательного обогащения за фактическое использование земельного участка в период с 02.06.2015 по 31.05.2017 составил **315,3 тыс. рублей** (Приложение к акту №39).

Следует отметить, что в ходе проведения выездной проверки в с. Федосеевка было установлен факт самовольного занятия земельного участка под размещение асфальтобетонного завода. Земельный участок находится в кадастровом квартале 31:05:0211018 и примыкает к земельному участку с кадастровым номером 31:05:0211018:17.

Однако, сотрудниками ДИЗО в ходе проведения контрольного мероприятия так и не был составлен акт осмотра земельного участка, не установлено лицо, совершившее административное правонарушение, не рассчитан размер неосновательного обогащения, подлежащего возмещению в бюджет городского округа, что свидетельствует о действии (бездействии) должностного лица, содержащего в себе коррупционные риски.

### ***Реестр муниципальной собственности***

Учет и регистрация объектов муниципальной собственности осуществлялись отделом реестра и управления имуществом ДИЗО в порядке и способами, предусмотренными:

- Порядком ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества, утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 30 августа 2011 г. № 424 (далее - Порядок ведения реестра);

- Порядком владения, пользования и распоряжения муниципальным имуществом Старооскольского городского округа Белгородской области, утвержденным решениями Совета депутатов Старооскольского городского округа от 15 августа 2008 г. № 136, от 16 мая 2014 г. № 185.

Кроме того, Положением об отделе по управлению и распоряжению муниципальными землями управления земельных отношений ДИЗО, утвержденным распоряжением ДИЗО от 11.08.2014 № 82, на отдел возложены задачи и функции по организации систематизированного учета земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и сделок с ними.

Имущество, находящееся в муниципальной собственности, пообъектно учитывается в реестре муниципальной собственности Старооскольского городского округа (далее - Реестр).

По данным, представленным ДИЗО, по состоянию на 01.04.2017 в Реестре находился 881 земельный участок общей площадью 8764,3 га и кадастровой стоимостью 22 519,0 млн. рублей.

В ходе проведения контрольного мероприятия по требованию Контрольно-счетной палаты Белгородской области ДИЗО в рамках Системы Межведомственного Электронного Взаимодействия были предоставлены сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости (земельные участки) за Старооскольским городским округом.

Необходимо отметить, что Контрольно-счетной палатой Белгородской области по результатам проводимого в 2016 году совместного контрольного мероприятия по вопросам целевого использования межбюджетных трансфертов, формирования и эффективного использования средств местного бюджета, достаточности финансовых ресурсов, направленных на обеспечение расходных обязательств, а также оценки сбалансированности бюджета за 2013-2015 годы и 1 полугодие 2016 года отмечались недостатки и нарушения при учете и регистрации объектов муниципальной собственности. Однако, на момент проведения аудита Реестр не был приведен в соответствие с требованиями нормативных правовых актов.

Так, в нарушение п.6 Порядка ведения реестра, Реестр по состоянию на 01.04.2017 не содержит информации о земельных участках, принадлежащих на правах собственности Старооскольскому городскому округу на общую сумму **39,7 млн. рублей**, из них:

Таблица №32

Вид разрешенного использования	Количество	Площадь, кв.м	Кадастровая стоимость по состоянию на 01.04.2017, рублей
1	2	3	4
Для ведения садоводства и огородничества	36	328 085	2 466 271,13
Для ведения личного подсобного хозяйства	34	72 450	5 550 506,49
Для обслуживания индивидуального жилого дома	13	40 154	17 300 397,58
Для размещения промышленных объектов	1	425	877 140,50
Для строительства и эксплуатация гаража	3	80	225 024,24
Для ведения сельскохозяйственного производства	2	757002	4 840 248,7
Для размещения иных объектов, допустимых в жилых зонах и не перечисленных в классификаторе. Для размещения площадки для отдыха	1	94 484	3 907 858,24
Для размещения и эксплуатации автомобильной дороги	1	2 368	4 576 467,84
<b>ИТОГО</b>	<b>91</b>	<b>1 295 048</b>	<b>39 743 914,72</b>

У 56 земельных участков (60% от невнесённых в Реестр) права собственности Старооскольского городского округа возникли на основании отказа по заявлению (отчуждения) граждан.

По 14 земельным участкам (15%) права возникли в результате принудительного изъятия земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения у его собственника, принудительного прекращения права постоянного (бессрочного) пользования, права пожизненного наследуемого владения, права безвозмездно срочного пользования земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, права аренды такого земельного участка.

По результатам проведенного Контрольно-счетной палатой Белгородской области анализа ДИЗО 22.06.2017 в адрес глав сельских территорий направлены информационные письма с просьбой предоставить информацию о наличии или отсутствии построек на отказных земельных участках, об установленных фактах их использования и возможности предоставления пустых участков гражданам.

Земельный участок с кадастровым номером 31:05:1303004:15 площадью 359000 кв. м из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения – для сельскохозяйственного производства с 18.04.2016 принадлежит на правах собственности Старооскольскому городскому округу, при этом в Реестре отсутствует.

Основанием для регистрации права собственности явились 10 договоров купли-продажи земельных долей в праве общей собственности, заключенных ДИЗО с физическими и юридическими лицами.

Следует отметить, что выкуп долей у физических и юридических лиц фактически производился ДИЗО в 2008 году за счет средств Государственного специализированного учреждения «Фонд государственного имущества Белгородской области» (далее - Фонд) в рамках Соглашения от 14.01.2008 №3-08.

Согласно условиям Соглашения Фонд передает денежные средства из бюджета Белгородской области для приобретения в муниципальную собственность земельных долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения у граждан и юридических лиц – собственников этих долей на территории Старооскольского района, осуществления их выдела в натуре и передаче целевым назначением Белгородской области в качестве возмещения перечисленных денежных средств.

Вместе с тем работа по передаче вышеуказанного земельного участка в собственность Белгородской области до настоящего времени не завершена, при этом земельный участок вовлечен в хозяйственный оборот и используется ЗАО «Краснояржская зерновая компания».

Размер неосновательного обогащения за использование ЗАО «Краснояржская зерновая компания» земельного участка только в период с 18.04.2016 по 30.06.2017 составил **125,7 тыс. рублей** (Приложение к акту №40) и возмещен в бюджет округа 27.06.2017 (платежное поручение № 5898).

Кроме того в Реестре отсутствует земельный участок с кадастровым номером 31:05:0102001:15 площадью 398002 кв. м из категории земель -

земли сельскохозяйственного назначения – для сельскохозяйственного производства.

Права собственности в отношении данного земельного участка получены округом 10.05.2012 года на основании договора о безвозмездной передаче земельного участка от 24.04.2012 года.

Однако в арендные отношения вышеуказанный участок не вовлекался. Только в ходе проверки было установлено, что земельный участок фактически обрабатывается ИП-главой КФХ С.

По информации, предоставленной ДИЗО по результатам визуального осмотра, поле засеяно гречкой, но наличие на нем сора свидетельствует о том, что ранее данный земельный участок не находился в обработке. В результате размер неосновательного обогащения был рассчитан только за период с 01.05.2017 по 01.10.2017 и его размер составил **46,4 тыс. рублей.**

Следует отметить, что ДИЗО не в полной мере ведется работа по регистрации прав собственности на земельные участки, на которых находятся объекты недвижимости, право собственности на которые принадлежат округу.

Так, с 07.03.2014 на основании договора дарения от 27.12.2013 Старооскольскому городскому округу на правах собственности принадлежит 2-х этажное нежилое здание площадью 489,7 кв.м, расположенное по адресу: Старооскольский р-н, с. Федосеевка.

Вместе с тем земельный участок под зданием до настоящего времени не сформирован и не поставлен на государственный кадастровый учет, тем самым нарушен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ним объектов, в соответствии с которым такого рода объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Вышеуказанные несоответствия в формировании Реестра муниципального имущества, в части земельных участков, не дают возможности объективно оценить состав муниципального имущества, его объем (количество, суммарную балансовую стоимость) и динамику изменения, в то время как муниципальное имущество является экономической основой местного самоуправления в соответствии с ч.1 ст.50 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

В ходе проверки было также установлено, что 14 земельных участков площадью 113094 кв.м с кадастровой стоимостью 392,3 млн. рублей, используемых для обслуживания зданий медицинских учреждений, расположенных на территории Старооскольского городского округа, переданы 29.12.2015 по акту приема – передачи из муниципальной собственности в государственную собственность Белгородской области в соответствии с решением муниципального Совета депутатов округа от 12.11.2015 г. №371 «О предложении принять в государственную собственность Белгородской области имущественные комплексы муниципальных учреждений здравоохранения Старооскольского городского округа».

Однако по настоящее время право государственной собственности Белгородской области на данные земельные участки не зарегистрировано.

Аудитор  
Контрольно-счётной палаты  
Белгородской области



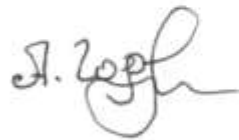
Н.И. Усова

Инспектор  
Контрольно-счётной палаты  
Белгородской области



Т.Н. Тарабанова

Заместитель начальника отдела  
управления государственными  
землями управления земельных  
ресурсов департамента земельных  
и имущественных отношений  
Белгородской области



А.И. Горелик

Заместитель начальника  
юридического отдела  
АО «Белгородский земельный фонд»



С.В. Буданов

С актом ознакомлен и один экземпляр получил:

Глава администрации  
Старооскольского городского округа

*С земельными на 29 местях*



А.В. Гнедых

Положения ч. 2 ст. 9 закона Белгородской области от 12 июля 2011 года № 53 «О Контрольно-счётной палате Белгородской области»:

«При проведении контрольного мероприятия Контрольно-счётной палатой Белгородской области составляется соответствующий акт (акты), который доводится до сведения руководителей проверяемых органов и организаций. Руководители проверяемых органов и организаций вправе представлять свои пояснения и замечания. Пояснения и замечания, представленные в срок не позднее трех дней со дня получения акта, прилагаются к акту и в дальнейшем являются его неотъемлемой частью». С положениями ч. 2 ст. 9 закона Белгородской области от 12 июля 2011 года № 53 «О Контрольно-счётной палате Белгородской области» ознакомлен:

Глава администрации  
Старооскольского городского округа



А.В. Гнедых