

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Контрольно-счётной палаты Белгородской области

на замечания (пояснения) администрации Старооскольского городского округа
к акту 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

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>Необоснованное занижение размера арендных платежей в результате занижения кадастровой стоимости земельных участков, переданных в аренду по договорам :17.03.2006 № 13-1/06 - арендатор АО «КМАпроектжилстрой» на сумму 1680,9 тыс. рублей (стр. 25 акта); от 29.12.2019 № 110-1/12 - арендатор ОАО «Осколмебель» на сумму 2560,6 тыс. рублей (стр. 26 акта); от 23.07.2012 № 48-1/12 - арендатор ООО «ОсколЖилСервис» на сумму 658,5 тыс. рублей (стр. 57 акта); от 04.06.2010 № 35-1/10 - арендатор ООО «Старооскольский кирпич» на сумму 31,8 тыс. рублей (стр. 43 акта); от 24.05.2007 № 30-1/07 - арендатор АО «КМАпроектжилстрой» (позднее ООО «УК «Анкор») на сумму 314,2 тыс. рублей (стр. 60 акта); от 26.05.2004 № 50-1/04- арендатор ООО «Лори» на сумму 143,0 тыс. рублей (стр. 56 акта); от 15.09.2011 № 34-2/11- арендатор XXXXXXXX на сумму 3683,0 тыс. рублей (стр.57 акта); от11.12.2015 № 49-2/15 –арендатор XXXXXXXX на сумму 493,9 тыс. рублей (стр. 69 акта); от 08.10.2015 №37-2/15и от 07.02.2013 № 5-2/13- арендаторы XXXXXXXX и</p>	<p>Во исполнение 247-пп и решения Совета депутатов, при данных расчетах арендной платы земельных участков использовался УПКС, а не сведения из государственного кадастра недвижимости. В РФ законодательно кадастровая стоимость земельных участков закреплена статьей 66 Земельного кодекса РФ. Кадастровая стоимость земельного участка - это сумма, которая определяется путем проведения государственной оценки земли независимыми оценщиками. В действующем законодательстве не указано, что кадастровая стоимость земельного участка - это данные, внесенные в установленном порядке в государственный кадастр недвижимости.</p> <p>При расчетах арендной платы земельных участков, по вышеуказанным договорам, применен УПКС в соответствии с основными видами разрешенного использования земельных участков, а также по аналогии с УПКС, действовавшим до 01.01.2013.</p> <p>Верховным судом РФ Методические указания по определению кадастровой стоимости признаны действующими (законными) и не нарушающими ничьи права</p>	<p><i>Доводы администрации Старооскольского городского округа о применении при определении размера арендной платы по отдельным договорам аренды удельных показателей кадастровой стоимости, утвержденных постановлениями Правительства Белгородской области от 12 ноября 2012 года № 448-п, от 27 октября 2014 года № 399-пп, от 21 ноября 2016 года № 418-пп, несостоятельны, поскольку данные значения утверждены и применяются для целей определения кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка в порядке, установленном приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 12 августа 2006 года № 222.</i></p> <p>При расчете размера арендной платы в соответствии с постановлением Правительства Белгородской области № 247-пп используется удельный показатель кадастровой стоимости 1 кв. м уже сформированного земельного участка с существующими экономическими и</p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>XXXXXXXX на общую сумму 4063,8 тыс. рублей (стр. 70 акта); от 16.12.2011 №42-2/11-арендатор XXXXXXXXXX на сумму 1 570,7 тыс. рублей (стр. 74 акта); от 07.10.2010№24-2/10,30.05.2016 № 23-2/16 10.02.2014 № 2-2/14-арендаторы XXXXX. и XXXXXXXX. на общую сумму 1576,3 тыс. рублей (стр. 71-74 акта)</p>	<p>и подлежащими применению для определения кадастровой стоимости</p>	<p>дополнительными характеристиками, включенными в Единый государственный реестр недвижимости</p>
<p>При расчете арендной платы по договору аренды от 14 июля 2014 г. № 69-1/14 земельного участка с кадастровым номером 31:06:0401003:156 площадью 10675 кв.м, 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). В соответствии с Решением № 449 при расчете размера арендной платы для данного земельного участка ДИЗО должен был быть применен К (%) - 2,7% , относящийся к виду функционального использования «Предприятия автосервиса».</p> <p>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 (стр. 29-30 акта)</p>	<p>В расчете применен корректирующий коэффициент 1,5 в связи с тем, что в правоустанавливающих документах на помещение, расположенное на данном земельном участке не был определен вид использования (назначение - «нежилое»). Земельный участок ранее был предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование ТОО Старооскольский зональный автоцентр «КАМАЗ» с видом разрешенного использования «для обслуживания производственной базы». В договоре купли-продажи нежилое помещение названо «Вспомогательным корпусом». При предоставлении земельного участка у департамента отсутствовали правовые основания для изменения вид разрешенного использования с «для размещения производственной базы» на «предприятия автосервиса».</p> <p>Указанная в акте информация о фактическом использовании земельного участка для размещения автосервиса документально не подтверждена и не обоснована</p>	<p>ДИЗО в соответствии с полномочиями, определенными решением Совета депутатов Старооскольского городского округа от 16 мая 2014 г. № 186 «О департаменте имущественных и земельных отношений администрации Старооскольского городского округа» должен осуществлять эффективное управление и распоряжение земельными ресурсами городского округа. Кроме того, осуществлять контроль за использованием земельных участков по целевому назначению и в соответствии с разрешенным видом его использования.</p> <p>По результатам визуального осмотра земельного участка, произведенного 30.05.2017 с участием муниципального инспектора отдела по контролю за использованием земельных ресурсов ДИЗО Лотоха Е.С. установлено, что на земельном участке расположен автоцентр «КАМАЗ», на территории находится автотехника и ведутся работы по ее техническому обслуживанию (подтверждено актом осмотра с фотофиксацией)</p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
		 <p>Информация о деятельности сервисного центра также размещена на сайте компании www.stoskkamaz.ru, в соответствии с которой в структуру автоцентра входит сервисный центр.</p>  <p><i>Доводы администрации Старооскольского городского округа об отсутствии доказательств несостоятельны</i></p>
<p>По договору аренды земельного участка от 04.05.2016 г. № 29-1/16 с кадастровым номером 31:06:0101001:1826 площадью 3931 кв.м, с видом разрешенного использования- для обслуживания здания бондарного цеха и котельной, предоставленного ООО «Русское поле» применен корректирующий коэффициент (К %) в размере 1,5 % в нарушение п.3 Постановления № 247-пп.</p> <p>На основании заявления от 18.02.2016 и в соответствии с Федеральным законом №137-ФЗ право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком было</p>	<p>В расчете применен корректирующий коэффициент 1,5 согласно Решению Совета депутатов Старооскольского городского округа Белгородской области от 13.07.2010 № 449, как для земельного участка «прочие отрасли промышленности в черте населенных пунктов», поскольку на земельном участке расположены здания бондарного цеха и котельной.</p>	<p>Изложенные доводы противоречат п.3 Порядка, утвержденного постановлением Правительства Белгородской области №247-пп «Размер арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной собственности Белгородской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на которых расположены здания, сооружения и право постоянного (бессрочного) пользования которыми переоформляется в порядке, установленном Федеральным законом от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в</p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>переоформлено на право аренды, следовательно должен быть применен К -2%.</p> <p>Потери бюджета округа за период с 04.05.2016 по 31.12.2016 составили 48,1 тыс. рублей (стр.30 акта)</p>		<p>действие Земельного кодекса Российской Федерации", устанавливается в размере 2 процента кадастровой стоимости иных арендуемых земельных участков» <i>и являются несостоятельными</i></p>
<p>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» <u>корректирующий коэффициент (К %) установлен в размере 0,3 %.</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Следовательно с 1 января 2016 года размер арендных платежей должен был</p>	<p>В решении Совета депутатов от 17.03.2016 № 399 «О внесении изменений в решение Совета депутатов Старооскольского городского округа от 13.07.2010 № 449 «Об утверждении величины корректирующего коэффициента, учитывающего вид разрешенного (функционального) использования земельного участка» применяемом с 01.01.2016, <u>отсутствует коэффициент, возможный к применению в отношении данного земельного участка, поскольку коэффициент 1,5%, применяемый для вида разрешенного использования «Коммунальное хозяйство» должен быть применен в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, а коэффициент 0,3, применяемый для земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, в качестве подвидов может быть использован только для земель под объектами общественного питания, бытового обслуживания, здравоохранения.</u></p>	<p>Приведенные доводы не содержат аргументированного обоснования для применения с 01.01.2016 в отношении земельного участка, предоставленного в аренду МУП «Оскольские дороги», корректирующего коэффициента (К%) -0,3%.</p> <p>Кроме того, исходя из толкования администрацией округа нормы применения корректирующих коэффициентов в отношении земельных участков, принадлежащих на правах собственности Старооскольскому городскому округу следует, что при расчете размера арендных платежей за такие земельные участки, переданные в аренду юридическим и физическим лицам с видом разрешенного использования отличного от «земли под объектами общественного питания, бытового обслуживания, здравоохранения», не могут применяться корректирующие коэффициенты установленные для земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.</p> <p>При начислении арендных платежей в отношении таких земельных участков ДИЗО используется коэффициенты, установленные для земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.</p> <p>Например, по договору аренды земельного участка от 11.06.2015 № 19-2/15, находящегося в муниципальной собственности и</p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>рассчитываться с учетом корректирующего коэффициента (К%) равного 1,5 % «Коммунальное хозяйство».</p> <p>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 (стр. 30-31 акта)</p>		<p>предоставленного XXXXXXXX для строительства торгового центра применяется (К%) 1,5%, как для «земли на период строительства, государственная собственность на которые не разграничена».</p> <p>Вместе с тем, в аналогичной ситуации с МУП «Водоканал» произведено доначисление арендных платежей на общую сумму свыше 2,8 млн. рублей.</p> <p><i>Доводы администрации городского округа несостоятельны</i></p>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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. (стр.61 акта)</p>	<p>Установление корректирующего коэффициента в размере 1,5% на период строительства не нарушает положения постановления Правительства Белгородской области от 13.07.2009 № 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».</p> <p>По вопросу отсутствия отдельного значения корректирующего коэффициента для земельных участков, используемых для размещения автомоек, и использования корректирующего коэффициента 1,5% для расчета арендной платы за использование таких земельных участков, сообщаем, что при расчете арендной платы за земельные участки, предоставленные для обслуживания автомоек применяется корректирующий коэффициент 2,7%, как для вида «предприятия автосервиса».</p>	<p>Согласно реестрам начислений арендных платежей за период с 2013 по 2016 годы и 1 кв.2017 г., предоставленным ДИЗО, установлено, что по договору аренды №25-2/11 от 28.07.2011 земельный участок площадью 1754 кв. м передан XXXXXXXX с видом разрешенного использования «для обслуживания автоматической автомобильной мойки легковых автомобилей на 1 пост» (согласно данным ГКН) и при расчете арендной платы ДИЗО до настоящего времени применяется (К%) 1,5%.</p> <p>Однако согласно сведениям из ГКН нежилое здание поставлено на кадастровый учет 18.06.2013 и арендные платежи начислялись исходя из (К%) 1,5%</p> 

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
	<p>Таким образом, выводы о недополученном доходе за земельные участки, предоставленные для обслуживания автомоек, считаем необоснованными.</p>	<p>При уточнении по вопросу установления данного коэффициента специалистами ДИЗО было пояснено, что расчет производился исходя из К%, применяемого для земель под объектами бытового обслуживания К% -1,5%.</p> <p>Учитывая утверждение администрации, что для автомоек применяется (К%) 2,7%, размер арендных платежей XXXXXXXX в период с 18.06.2013 по 31.03.2017 был необоснованно занижен на 430,5 тыс. рублей.</p> <p>По договору аренды земельного участка 16-2/14 площадью 1705 кв.м с видом разрешенного использования - «для строительства станции технического обслуживания с автомойкой на два поста», заключенному с XXXXXXXXXX, корректирующий коэффициент в период с 01.01.2017 по 31.03.2017 применен в размере 1,5%. При этом станция технического обслуживания с автомойкой поставлена на кадастровый учет 01.06.2015. Следовательно, размер недоначисленных арендных платежей составляет – 25,5 тыс. рублей.</p>  <p>По договорам аренды земельного участка площадью 7018 кв.м с видом разрешенного использования «для обслуживания нежилого здания автосалона и автомойки» №24-1/11 и 48-</p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
		<p>1/16, заключенным с ООО «Бизнес Лига», размер арендных платежей в нарушение п.3 Порядка, утвержденного постановлением Правительства Белгородской области №247-пп, рассчитывался исходя из (К%) 2,4% вместо 2,7%. Согласно сведениям из ГКН нежилое здание поставлено на кадастровый учет 19.11.2012, следовательно, размер недоначисленных арендных платежей за период с 01.01.2013 по 31.03.2017 составляет – 376,6 тыс. рублей.</p>  <p>По договору аренды земельного участка площадью 2035 кв.м. с видом разрешенного использования «для строительства автомойки» № 35-2/09, заключенному с XXXXXXXX, задание автомойки поставлено на кадастровый учет 24.10.2013. Расчет арендных платежей в период с 01.11.2013 по 31.12.2016 производился из расчета К% 1,5%, следовательно, размер недоначисленных арендных платежей составил 346,3 тыс. рублей. Только в ходе проверки ДИЗО было доначислено неосновательное обогащение в размере 328,1 тыс. рублей.</p> 

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
		<p>Проведенный анализ позволил сделать вывод о дополнительном доходе в размере 1,2 млн. рублей (430,5+25,5+376,6+346,3).</p> <p>При подготовке итогового отчета о результатах контрольного мероприятия, информации в адрес Губернатора Белгородской области и председателя Белгородской областной Думы, а также представленные сведения будут скорректированы с учетом неосновательного обогащения на общую сумму 850,8 тыс. рублей (430,5+25,5+376,6+ 18,2).</p> <p><i>Доводы администрации городского округа несостоятельны</i></p>
<p>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 XXXXXX 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%).</p> <p>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).</p>	<p>В отношении земельного участка предоставленного XXXXXX имеется разночтение в данных ГКН, за которые департамент имущественных и земельных отношений ответственности не несет. При расчете применен корректирующего коэффициента (К%), как для земельных участков, предназначенных для размещения объектов промышленного назначения. В государственном кадастре недвижимости в отношении данного земельного участка применен УПКС как для земельных участков, предназначенных для размещения объектов торгового назначения, что противоречит виду разрешенного использования земельного участка и не является основанием для применения корректирующего коэффициента (К%) 2,4. На данном земельном участке, расположено нежилое здание (склад металлоизделий), что подтверждается правоустанавливающей документацией</p>	<p>Согласно сведениям ГКН на земельном участке с кадастровым номером 31:06:0401003:109 расположено 2-х этажное нежилое здание общей площадью 1288,9 кв.м, а не склад металлоизделий. Кроме того, вид разрешенного использования земельного участка установлен как «для обслуживания нежилого здания (магазин)», следовательно, он был изменен.</p> <p>Однако, в период с 1 января 2013 г. 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 г. № П/495 при Управлении Росреестра по Белгородской области по оспариванию кадастровой стоимости и приведению ее в соответствие с фактическим видом разрешенного использования не направлялись и работа в этом направлении не</p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>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».</p> <p>В результате занижения департаментом УПКС и корректирующего коэффициента (К%) при расчете арендной платы земельного участка, предоставленного XXXXXXXXX, потери бюджета округа в период с 01.01.2013 по 31.12.2016 составили 482,9тыс. рублей (стр. 68-69 акта)</p>		<p>проводилась.</p> <p><i>Доводы несостоятельны и не содержат аргументов для оспаривания расчетной суммы потерь бюджета округа</i></p>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>На основании сведений ЕГРН данный земельный участок образовался путем разделения земельного участка с кадастровым</p>	<p>В отношении XXXXXXXXX, собственника земельного участка с кадастровыми номерами 31:06:0201012:2835 и 31:06:0201012:2836, в 2015 году проводилась проверка соблюдения земельного законодательства.</p> <p>На момент проверки было выявлено нарушение земельного законодательства по ст. 8.8 КоАП РФ. Часть участка с разрешенным использованием «под обслуживание индивидуальных жилых домов 1-3 этажа» (ранее присвоенный кадастровый номер 31:06:0201012:626) использовалась фактически под размещение автосервиса.</p> <p>На нарушителя был наложен штраф и выдано предписание об устранении нарушения. XXXXXXXXX. были проведены кадастровые работы по разделению земельного участка на два и изменен вид разрешенного использования одного из них на «магазин, торговой площадью не более 350</p>	<p>Данная позиция администрации не соответствует требованиям Земельного Кодекса РФ, в связи с чем не несет в себе соблюдения принципа использования земельных участков по целевому назначению, и, как следствие, не может быть принята во внимание.</p> <p>XXXXXXXXXX продолжает использовать земельный участок 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.</p> <p><i>Доводы администрации городского округа несостоятельны</i></p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>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).</p> <p>Право собственности на земельные участки зарегистрированы за XXXXXXXXXX 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.</p> <p>Кроме того, кадастровая стоимость земельного участка в результате приведения его кадастровой стоимости в соответствие с его фактическим видом разрешённого 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%).</p> <p>Из вышеизложенного следует, что бюджет округа недополучит налоговых платежей в виде земельного налога от</p>	<p>кв.м.». <u>Таким образом, нарушение было устранено</u></p>	

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>XXXXXXXXX в 2017 году (за 2016 год) - 80,0 тыс. рублей, в 2018 году (за 2017 год) - 93,7 тыс. рублей (стр.117 акта)</p>		
<p>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 <u>сотрудников завода.</u></p> <p>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 (стр.119 акта).</p> <p>Также при визуальном осмотре земельного участка с кадастровым номером 31:06:0401006:7, права собственности на который принадлежат XXXXXX., 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 (стр.120 акта).</p> <p>Земельный участок (примерной площадью 3100 кв. м), расположенный между земельными участками с кадастровыми номерами:</p>	<p>На земельном участке, прилегающем к земельному участку с кадастровым номером 31:06:0401003:112, в результате визуального осмотра был установлен факт парковки автомобилей. Земельный участок не был огорожен, не был установлен КПП, следовательно, сделанный вывод о том, что данный земельный участок используется ООО «Ресурс», как автостоянка для <u>сотрудников банка, считаем необоснованным и как следствие размер неосновательного обогащения в сумме 35,8 тыс. рублей не правомерным.</u></p> <p>По вопросу использования XXXXXXXX земельного участка для складирования строительных материалов.</p> <p>Факт складирования строительных материалов был установлен в 2017 году в ходе визуального осмотра. Факт того, что земельный участок используется XXXXXXXX с 02.06.2015г. не установлен, <u>начисление сумм неосновательного обогащения в размере 159,7 тыс. рублей считаем необоснованным.</u></p> <p>Земельный участок, расположенный между земельным участком с кадастровым номером 31:06:0401003:98 и 31:06:0401003:8, не поставлен на кадастровый учёт, в собственность или аренду не предоставлялся. Для установления землепользования данного земельного участка, а также точной площади занимаемого участка, необходимо проведение</p>	<p>В соответствии со ст. 1 Земельного кодекса РФ, любое использование земли осуществляется за плату. Земельные ресурсы - это один из основных источников доходов Старооскольского городского округа. Следовательно, самовольный захват земли, как юридическими, так и физическими лицами без фактической платы за ее использование приводит к <u>недополучению бюджетом округа доходов,</u> а также свидетельствует о неэффективном управлении земельными ресурсами.</p> <p>В акте по итогам контрольного мероприятия были отмечены земельные участки, не вовлеченные в арендные отношения, но используемые как юридическими, так и физическими лицами без фактической платы.</p> <p>С учетом нормы ст. 1 Земельного кодекса РФ были рассчитаны потери бюджета округа в виде неосновательного обогащения за использование таких земельных участков.</p> <p>Работа по выявлению таких земельных участков велась на основании данных публичной кадастровой карты. В соответствии с официальными данными Росреестра публичная кадастровая карта отображается с наложением фотографий со спутника по состоянию на 2015 год.</p> <p>Учитывая, что фотографии со спутника по Старооскольскому городскому округу сделаны в весенне-летний период времени, расчет неосновательного обогащения производился</p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>31:06:0401003:98 (частная собственность - XXXXXXXX) и 31:06:0401003:8 (частная собственность), не поставленный на кадастровый учёт, фактически самовольно занят, огорожен забором и используется под складирование пиломатериала.</p> <p>В результате размер неосновательного обогащения за использование земельного участка в период с 02.06.2015 по 31.05.2017 составил 120,2 тыс. рублей (стр.120 акта).</p> <p>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</p> <p>Размер неосновательного обогащения за фактическое использование земельного участка в период с 02.06.2015 по 31.05.2017 составил 315,3 тыс. рублей (стр. 121 акта)</p>	<p>мероприятий по муниципальному земельному контролю. Начисление сумм неосновательного обогащения правомерно только после проведения данного мероприятия. Следовательно, размер неосновательного обогащения в сумме <u>120,2 тыс. рублей</u> считаем необоснованным и не правомерным.</p> <p>По вопросу использования земельного участка, расположенного в кадастровом квартале 31:06:0401004 под стоянку грузового транспорта.</p> <p>Земельный участок в кадастром квартале 31:06:0401004 на кадастровый учёт не поставлен, в собственность или аренду не предоставлен. Площадь данного земельного участка определялась визуально, землепользователь не установлен, земельный участок не огорожен, следовательно, <u>начисление сумм неосновательного обогащения в размере 315,3 тыс. рублей</u> считаем необоснованным и не правомерным</p>	<p>сотрудниками ДИЗО с июня 2015 года по дату фактического осмотра земельных участков.</p> <p><u>Следует также отметить, что все осмотры земельных участков в ходе проверки производились с участием муниципального инспектора отдела по контролю за использованием земельных ресурсов ДИЗО XXXXXXXX, а также ею рассчитывалась площадь земельных участков, составлялись акты осмотров и на них стоит ее подпись.</u></p> <p><i>Доводы о неправомочности и необоснованности произведённых расчётов противоречат нормам земельного законодательства и несостоятельны</i></p>
<p>«... 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.</p> <p>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</p>	<p>По договору долгосрочной аренды от 27.08.2004 № 64-1/04, заключенному с ОАО «Стойленский ГОК». На земельном участке с кадастровым номером 31:05:0202002:10, находящемся в аренде у ОАО «ОЭМК» фактически расположены нежилые здания, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права от 20.09.2005 31-АА 824552, от 23.09.2005 31-АА 824198. Согласно ст. 1 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ действия его не</p>	<p>В акте 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 не дается заключение правомерности предоставления вышеуказанных земельных участков.</p> <p>Согласно земельному законодательству правовой режим земель определяется исходя из</p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>промышленности, бюджет городского округа недополучил доходов от арендных платежей за земельные участки за период 2015 - 2016 годы в размере 101,2 тыс. рублей» (стр. 23-24 акта)</p>	<p>распространяются на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования: гаражное строительство, ведение ЛПХ и дачного хозяйства, садоводства и огородничества, а так же на земельные участки занятые зданиями, строениями, сооружениями. Соответственно оборот указанного участка регулируется ЗК РФ.</p> <p>По договору долгосрочной аренды земельных участков от 30.10.2015 № 88-1/2015, заключенному с ОАО «Стойленский ГОК».</p> <p>Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, были предоставлены ОАО «Стойленский ГОК» для строительства объектов «Внешнее электроснабжение ЛЭП 110кВ - сооружение энергетики». Строительство объекта энергетики подразумевает его дальнейшее обслуживание. Процедура предоставления земельных участков соблюдена. Запрета на обслуживание объектов энергетики в ЗК РФ нет</p>	<p>их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования.</p> <p>С учетом положений ст. 73 Земельного кодекса РФ и факта использования земельных участков для целей, не связанных с сельскохозяйственной деятельностью, категория предоставленных в аренду земельных участков требует приведения их правового статуса в соответствии с целью их использования.</p> <p><i>Приведенные доводы администрации Старооскольского городского округа несостоятельны</i></p>
<p>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 (стр. 23 акта)</p>	<p>По договору долгосрочной аренды земельных участков от 23.12.2014 № 130- 1/14, заключенному с ОАО «Стойленский ГОК». Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные на условиях договора аренды от 23.12.2014 № 130-1/14 за 2014-2015 гг. был установлен Приложением к вышеуказанному договору. Данный размер был согласован при подписании договора аренды. Кадастровая стоимость за земельный участок с кадастровым номером</p>	<p>На момент заключения договора от 23 декабря 2014 г. № 130-1/14 в отношении земельного участка с кадастровым номером 31:06:0327001:10 размер арендной платы установлен ДИЗО на основании кадастровой выписки от 25.01.2013 г., тогда как дата внесения сведений о кадастровой стоимости 03.09.2013 года и кадастровая стоимость составляла 83801333,07, что подтверждается кадастровой справкой о кадастровой стоимости объекта недвижимости 04.12.2015 года.</p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
	<p>31:06:0327001:10 была указана на основании кадастровой выписки на данный земельный участок от 25.01.2013. С 01.01.2016 г. размер арендной платы по договору аренды от 23.12.2014 № 130-1/14 был изменен путем заключения дополнительного соглашения в связи с получением справок о кадастровой стоимости на земельные участки с кадастровыми номерами 31:06:0237001:10 и 31:05:0000000:25, на основании обращения ОАО «Стойленский ГОК» о приведении в соответствие данных о кадастровой стоимости вышеуказанных земельных участков. Арендная плата была изменена с 01.01.2016, в связи с невозможностью изменения арендной платы с 01.01.2015, поскольку повторное, в течение текущего календарного года, изменение арендной платы по договору противоречит пункту 3 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации</p>	<p>Арендная плата должна рассчитываться в соответствии с постановлением Правительства Белгородской области №247-пп с учетом указанной кадастровой стоимости.</p> <p><i>Приведенные доводы администрации Старооскольского городского округа несостоятельны</i></p>
<p>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»).</p>	<p>По договорам от 28.01.2013 № 5-1/13, заключенному с ООО «Сталь Групп- Оскол», от 09.02.2006 № 2-1/06, заключенному с ООО «Тиккурила». Согласно Решению Совета депутатов Старооскольского городского округа Белгородской области от 13.07.2010 № 449 в расчете применен корректирующий коэффициент 1,5 как для земельного участка «прочие отрасли промышленности в черте населенных пунктов», в связи с тем, что на земельных участках размещена промышленная база.</p> <p>В данном случае производственная база используется не как склады, т.е. не для временного хранения, распределения и</p>	<p>Согласно Порядку определения размера арендной платы, а также порядку, условиям и срокам внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Белгородской области и государственная собственность на которые не разграничена, утвержденному постановлением Правительства области от 13 июля 2009 года №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</p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>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), утверждённого Решением № 449 (стр. 25 акта)</p> <p>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.</p> <p>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) (стр. 28-39 акта)</p>	<p>перевалки сторонних грузов, а является лишь частью производственного комплекса для размещения продукции собственного производства. Применение корректирующего коэффициента 2,25 считаем не обоснованным</p>	<p>установлен наибольший размер арендной платы.</p> <p>Учитывая тот факт, что вид разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами 31:06:0401004:49 (вид разрешенного использования: для обслуживания производственной базы для складирования металлопроката) и 31:06:0128003:14 (вид разрешенного использования: для обслуживания производственного здания со складскими помещениями), а также виды разрешенного (функционального) использования земельного участка, для которых решением Совета Депутатов Старооскольского городского округа от 13 июля 2010 г. № 449 утверждены величины корректирующих коэффициентов, не приведены в соответствие с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, с учетом положений постановления Правительства 247-пп до момента установления соответствия использования земельных участков указанному классификатору подлежит применению при расчете арендной платы К (%) - 2,25% (крытые склады и базы).</p> <p>Стоит отметить, что вид разрешенного использования данных земельных участков, установлен до вступления в действие классификатора видов разрешенного использования.</p> <p><i>Приведенные администрацией Старооскольского городского округа доводы не принимаются во внимание</i></p>
<p>В связи с применением ДИЗО заниженного УПКС при расчете арендной</p>	<p>По договору аренды земельного участка от 18.09.2014 № 91-1/14, заключенному с ЗАО</p>	<p>В связи с вступлением в силу с 1 января 2015 года результатов государственной</p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>платы земельного участка, переданного ЗАО «ОсколЭкоСервис», потери бюджет округа за период с 20.03.2015 по 31.03.2017 составили 594,8 тыс. рублей (стр. 27 акта)</p>	<p>«ОсколЭкоСервис».</p> <p>Постановлением Правительства Белгородской области от 27.10.2014 № 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», которым утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель с 01.01.2015, значение кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 31:05:2001002:165, предоставленного ЗАО «ОсколЭкоСервис» на условиях договора аренды земельного участка от 18.09.2014 № 91-1/14, отсутствовало. В полученных в январе и феврале справках о кадастровой стоимости, кадастровая стоимость была указана в размере 15063632,64 руб. У специалистов департамента отсутствовала необходимость подтверждения кадастровой стоимости иными документами с более поздними сроками, т.к. кадастровая стоимость земельного участка согласно действующему законодательству должна быть неизменной</p>	<p>кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения, утвержденных постановлением Правительства Белгородской области от 27.10.2014г. № 399-пп, органом кадастрового учета, в рамках возложенных полномочий, пересчитана кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 31:05:2001002:165.</p> <p>В соответствии с п.10 постановления Правительства Белгородской области №247-пп арендная плата подлежит перерасчету при изменении кадастровой стоимости.</p> <p><i>Доводы, приведенные администрацией Старооскольского городского округа, несостоятельны</i></p>
<p>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</p>	<p>По вопросу изменения вида разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами 31:05:1605001:19 и 31:05:1605001:32.</p> <p>Постановления главы администрации Старооскольского городского округа от</p>	<p><i>Приведенные доводы администрации Старооскольского городского округа несостоятельны в связи с нарушением при изменении вида разрешенного использования земельных участков положений Градостроительного кодекса РФ</i></p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
градостроительного законодательства (стр. 33-34 акта)	08.06.2015 № 2074 и от 17.09.2015 № 3330 об изменении вида разрешенного использования были подготовлены на основании заявления ООО «ОСМиБТ» с целью приведения вида разрешенного использования земельных участков в соответствие с видом их фактического использования	
Администрацией Старооскольского городского округа в нарушение положений Постановления № 247-пп определен годовой размер арендной платы по договору аренды № 67-о1/16 в отношении земельного участка с кадастровым номером 31:05:1605001:30 с применением рыночной стоимости, а не кадастровой стоимости, как предусмотрено областным законодательством (стр. 35-36 акта)	<p>По земельным участкам с кадастровыми номерами 31:05:1605001:30 и 31:05:1605001:35. Земельный участок с кадастровым номером 31:05:1605001:30 площадью 9,6 га, сформирован для расширения карьера глин Городищенского месторождения земель категории - земли запаса. Согласно ст. 103 ЗК РФ земли запаса могут предоставляться недропользователю, как следствие оснований для отказа в предоставлении, с целью перевода категории земельного участка, не имеется. Так как указанный земельный участок входит в полосу горного отвода, то согласно ст. 39.6 ЗК РФ данный участок был предоставлен недропользователю без торгов.</p> <p>В связи с тем, что для категории земель - земли запаса, не утверждена кадастровая стоимость земельных участков, при определении размера арендной платы учитывался п. 4 ст. 39.7 ЗК РФ, предусматривающий, что размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные для проведения работ связанных с пользованием недрами не может превышать размер арендной</p>	<p>Положения пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса РФ введены с целью предоставления возможности оспаривать кадастровую стоимость земельных участков в порядке, установленном федеральным законом № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Согласно рыночному отчету от 14 декабря 2016 г. № 067.04-0903 предполагаемое использование результатов оценки является установление размера кадастровой стоимости в соответствии со статьей 24.18 Федерального закона № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>В соответствии с Порядком определения размера арендной платы, а также порядком, условиями и сроками внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Белгородской области и государственная собственность на которые не разграничена, утвержденным постановлением Правительства Белгородской области № 247-пп, размер арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, для проведения работ, связанных с пользованием недрами, определяются от кадастровой стоимости земельного участка с применением</p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
	<p>платы рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков находящихся в Федеральной собственности.</p> <p>В целях установления расчета арендной платы использовались результаты рыночной оценки испрашиваемого земельного участка, так как п. 3 ст. 66 ЗК РФ предусмотрено, что в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости</p>	<p>корректирующего коэффициента, соответствующего виду функционального использования.</p> <p><i>Доводы администрации Старооскольского городского округа несостоятельны</i></p>
<p>На страницах 37-40 акта представлена информация об использовании земельных участков ООО «Металлпроект» на территории Старооскольского городского округа</p>	<p>По вопросу использования ООО «Металлпроект» земельных участков для переработки захороненных отходов промышленной деятельности горно-обогатительных предприятий с целью их дальнейшей продажи.</p> <p>Документально не установлен факт того, что деятельность по складированию и переработке отходов ведет именно ООО «Металлпроект»</p>	<p>Изложенные доводы администрации Старооскольского городского округа не конкретизированы и не указано, к какой части акта они относятся.</p> <p>Вместе с тем, сообщаем, что арендатором земельных участков с кадастровыми номерами 31:05:1605001:33 и 31:05:1605001:34 является ООО «Металлпроект», который используется для размещения полигона для вторичной переработки и складирования производственных отходов.</p> <p><i>Доводы администрации городского округа несостоятельны</i></p>
<p>В соответствии с договором краткосрочной аренды земельного участка № 11-06 от 7 апреля 2016 года муниципальным образованием Старооскольский городской округ предоставлен в аренды МУП «Старооскольское городское многоотраслевое производственное объединение коммунального хозяйства» как недропользователю (лицензия на пользования недрами БЕЛ 31131 ТЗ) для разработки карьера по добыче общераспространенных полезных ископаемых</p>	<p>По вопросу оформления земельного участка в с. Бабанинка МУП «СГМПОКХ».</p> <p>Согласно ст. 39.8 ЗК РФ расторжение договора аренды земельных участков предоставленных недропользователю производится только после приёма данных земельных участков по актам приёма-передачи, согласно утвержденному проекту рекультивации. Соответственно, включение в договор аренды пункта, предусматривающего выполнение рекультивации не требуется, так</p>	<p>Согласно статье 39.8 Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного для проведения работ, связанных с использованием недрами, должен предусматривать проведение работ по рекультивации такого земельного участка, в связи с чем доводы администрации о необязательности данного пункта в договорах аренды с недропользователями несостоятельны.</p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>(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.</p> <p>Данный договор аренды заключен на основании распоряжения начальника департамента имущественных и земельных отношений администрации городского округа от 7 апреля 2016 года № 66 " о заключении с МУП «СГМПО КХ» договора аренды, сроком на 11 месяцев..." на срок с 7 апреля 2016 года по 7 марта 2017 года. Указанным договором аренды земельного участка 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.</p> <p>Согласно решению Совета Депутатов Старооскольского городского округа от 16 мая 2014 года № 186 «О департаменте имущественных и земельных отношений администрации Старооскольского городского округа (далее - департамент)» полномочия по управлению и распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, у департамента отсутствуют. В связи с чем, вышеуказанный земельный участок предоставлен департаментом неправомерно, не в пределах компетенции (стр. 40-41 акта)</p>	<p>как это установлено законодательством.</p> <p>Распоряжение земельными участками осуществляется после государственной регистрации права собственности на них.</p> <p>Вместе с тем, если государственная регистрация права собственности на земельные участки, собственность на которые не разграничена, отсутствует, это не является препятствием для распоряжения ими. Предоставление таких земельных участков, в соответствии с законодательством в числе прочих осуществляется органом местного самоуправления городского округа в отношении земельных участков, расположенных на территории городского округа.</p> <p>В Старооскольском городском округе функциональным органом администрации Старооскольского городского округа, реализующим исполнительно-распорядительные функции по управлению имуществом, в том числе земельными участками, право собственности на которые не разграничено, является Департамент имущественных и земельных отношений</p>	<p>В соответствии с решением Совета депутатов Старооскольского городского округа от 16 мая 2014 г. № 186 «О департаменте имущественных и земельных отношений администрации Старооскольского городского округа» у ДИЗО отсутствуют полномочия по предоставлению земельных участков на праве аренды; делегированы только полномочия по заключению таких договоров.</p> <p><i>Приведенные администрацией Старооскольского городского округа доводы несостоятельны</i></p>
<p>На территории Старооскольского городского округа в случае предоставления</p>	<p>Согласно указанному в акте пункту 4 статьи 39.7 ЗК РФ, размер арендной платы за</p>	<p>В акте не ставится вопрос о правомерности установления корректирующего коэффициента</p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>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.</p> <p>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 (стр. 43-44 акта)</p>	<p>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 (2% от кадастровой стоимости). На территории Старооскольского городского округа при расчете арендной платы за земельные участки, предоставленные с вышеуказанным видом разрешенного использования, применялся корректирующий коэффициент 1,5 % от кадастровой стоимости, что не противоречит пункту 4 статьи 39.7 ЗК РФ</p>	<p>1,5% от кадастровой стоимости при определении арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные для проведения работ, связанных с использованием недрами.</p> <p>С учетом направленности деятельности органов местного самоуправления на повышение эффективности использования земельных ресурсов и получения от этого использования максимальной выгоды, в акте приводятся доводы о неиспользовании администрацией городского округа механизма повышения собираемости арендных платежей от возможного применения максимальной ставки в размере 2%.</p> <p><i>Доводы администрации городского округа несостоятельны</i></p>
<p>В связи с истечением срока действия договора аренды от 15 сентября 2011 №37-1/11, на основании постановления администрации</p>	<p>По предоставлению ООО «Регион Брокер Недвижимость» земельного участка на новый срок для завершения строительства.</p>	<p>В адрес ДИЗО от ООО «РегионБрокерНедвижимость» заявление о продлении срока действия договора аренды,</p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>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.</p> <p>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 (стр. 51-52 акта)</p>	<p>Отсутствие государственной регистрации права арендатора на объект незавершенного строительства не может являться основанием для отказа в заключении с ним договора аренды однократно для завершения строительства</p>	<p>заключенного от 15 сентября 2011 г., поступило 10 августа 2016 г. № 9/8026.</p> <p>Согласно информации отдела по контролю за использованием земельных ресурсов департамента имущественных и земельных отношений на 30 августа 2016 г. арендуемый земельный участок свободен от построек и на фотографии, прилагаемой к данной информации, доказательства о начале застройки данного участка отсутствуют.</p> <p>ООО «РегионБрокерНедвижимость» получено разрешение на строительство объекта недвижимости на данном земельном участке 6 сентября 2016 г. № 31-RU 31303000-10996-2016.</p> <p>Данные обстоятельства позволяют полагать, что на момент заключения договора аренды земельного участка от 26 октября 2016 № 73-1/16 с кадастровым номером 31:06:0237002:42, для завершения строительства торгового центра с офисными помещениями, на данном земельном участке застройщик не приступил к его освоению (застройке), в связи, с чем основания для продления договора аренды отсутствовали. В материалах дела о предоставлении данного земельного участка также отсутствовали документы, подтверждающие начало строительства объекта недвижимости юридическим лицом.</p> <p><i>Доводы администрации городского округа несостоятельны</i></p>
<p>На основании обращения ООО «НТ-Сервис» от 23 декабря 2015 года администрацией Старооскольского городского округа принято постановление от 16 февраля</p>	<p>По вопросу изменения вида разрешенного использования земельного участка, предоставленного ООО «НТ Сервис» на условиях договора аренды от 13.05.2014</p>	<p>Положения законодательства, действовавшего на момент утверждения акта выбора земельного участка, позволяли осуществлять предоставление с процедурой</p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>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 142,7 тыс. рублей.</p> <p>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 (стр. 52-53 акта).</p> <p>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).</p>	<p>№33-1/14.</p> <p>Учитывая факт наличия на момент изменения вида разрешенного использования на вышеуказанном земельном участке объекта незавершенного строительства (право собственности зарегистрировано 18.01.2016 о чем в ЕГРН сделана запись № 31-31/008-31/008/104/2015-727/1), данный земельный участок не мог быть предметом аукциона, согласно подпункту 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ.</p> <p>В соответствии с требованиями части 2 статьи Земельного кодекса РФ, границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Согласно правилам землепользования и застройки Старооскольского городского округа, утвержденными решением Совета депутатов Старооскольского городского округа Белгородской области от 25 февраля 2011 года № 545 «Об утверждении правил землепользования и застройки Старооскольского городского округа Белгородской области», земельный участок, предоставленный ООО «НТ-Сервис», располагается в территориальной зоне Ж-1 многоэтажными жилыми домами. Один из основных видов разрешенного использования в зоне Ж-1 является вид «многоквартирные жилые дома 5-16 этажей». Согласно требованиям части 3 статьи 85 Земельного Кодекса РФ, градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков,</p>	<p>предварительного согласования земельных участков, предназначенных для строительства различных объектов.</p> <p>Изменения вида разрешенного использования земельных участков, предоставленных путем предварительного согласования места размещения объектов, приводит к фактическому изменению предмета и цели договора аренды, а также к нарушению условий, указанных в акте выбора.</p> <p>Земельным и градостроительным законодательством приведения разрешенного использования земельного участка с фактическим видом его разрешенного использования осуществляется путем выбора вида разрешенного использования из видов, предусмотренных градостроительным регламентом, без публикации о намерении изменения такого вида.</p> <p>Своими действиями администрация Старооскольского городского округа способствовала снижению поступлений арендных платежей в бюджет городского округа.</p> <p><i>Доводы администрации городского округа несостоятельны</i></p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>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 (стр. 54 акта)</p>	<p>землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.</p> <p>Следовательно, арендатор может использовать земельный участок в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования. По вопросу изменения вида разрешенного использования земельного участка, предоставленного ООО «Светоч».</p> <p>Постановление главы администрации Старооскольского городского округа от 27.02.2015 № 755 об изменении вида разрешенного использования было подготовлено на основании заявления ООО «Светоч» с целью приведения вида разрешенного использования земельного участка в соответствие с его видом фактического использования. Информация о предстоящем изменении вида разрешенного использования Участка была опубликована в средствах массовой информации - газете «Оскольский край» от 22.03.2014 № 85-87 (1867-1869) с целью обеспечения публичности предстоящего изменения. Каких-либо замечаний и возражений от третьих лиц, права и интересы которым могли быть нарушены не поступило</p>	
<p>Установление корректирующего коэффициента в размере 1,5% на период строительства нарушает требования постановления Правительства Белгородской</p>	<p>Установление корректирующего коэффициента в размере 1,5% на период строительства не нарушает положения постановления Правительства Белгородской</p>	<p>Установление корректирующего коэффициента в размере 1,5% на период строительства нарушает требования постановления Правительства Белгородской</p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>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 (стр. 61 акта)</p>	<p>области от 13.07.2009 № 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»</p>	<p>области № 247-пп, предусматривающего определение указанных коэффициентов дифференцированно с учетом видов их функционального использования, не выделяя этапность и степень завершения строительства.</p> <p>Данной нормой не предусмотрено установление коэффициента на период строительства.</p> <p><i>Приведенные администрацией Старооскольского городского округа доводы несостоятельны</i></p>
<p>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 XXXXXXXX) в размере 13,04 рублей за 1 кв.м (дата оценки 19 декабря 2016 года).</p> <p>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.</p>	<p>Согласно требованиям действующего земельного законодательства предоставление на праве аренды участков из состава земель для многоэтажной жилой застройки осуществляется на торгах (аукционе). Указанное правило в полной мере отражает принцип открытости и прозрачности при распределении земельных участков, а также позволяет установить справедливую (актуальную) стоимость (устанавливается баланс спроса и предложения).</p> <p>Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору органа местного самоуправления в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка.</p> <p>Администрация Старооскольского городского округа в строгом соответствии с законодательством выбрала первоначальной</p>	<p><i>В приведенных администрацией Старооскольского городского округа доводах не опровергается реализация земельных участков с торгов по заниженной стоимости</i></p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>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.</p> <p>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 (стр. 62-64 акта)</p>	<p>стоимостью объективный (наибольший) показатель - рыночную стоимость, определенную в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в то время как кадастровая стоимость, рассчитанная соответствующим органом, составляла наименьшую стоимость</p>	
<p>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».</p> <p>В границах территории, используемой для ведения коллективного садоводства СНТ «имени Мичурина» и СНТ «Сад пенсионеров имени Мичурина», образовано и поставлено на кадастровый учет с видом разрешенного использования - «для ведения коллективного садоводства (садовое и дачное хозяйство)» 168 земельных участков.</p>	<p>По вопросу СНТ «имени Мичурина» и «Сад пенсионеров имени Мичурина» и регистрации там объектов недвижимости, расположенных на данных территориях с назначением «Жилой дом» сообщаем, что в 2017 году утратил силу ряд положений Федерального закона от 30.06.2006 № 93-ФЗ. Ранее основанием для возникновения прав на строение (садовый домик (при его наличии)) без проведения кадастровых работ и кадастрового учета, было заполнение декларации права собственности («дачная амнистия»). Такой упрощенный порядок касался объектов, расположенных в том числе на дачном или садовом участке. Права на недвижимое имущество регистрировались в соответствии с Федеральным законом от</p>	<p>Вид разрешенного использования земельных участков «Для индивидуального жилищного строительства» согласно градостроительному регламенту зоны «Ж-4 – зона для ведения садоводства и дачного хозяйства, для размещения в черте населенных пунктов дачных участков и участков для садоводства» отнесен к условным видам разрешенного использования.</p> <p>Порядок получения разрешения на условный вид разрешенного использования установлен Градостроительным кодексом РФ и применительно к данной ситуации не требует внесения изменений в наименование зоны и виды разрешенного использования, указанные в градостроительном регламенте.</p> <p>Руководствуясь принципом платности</p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>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.</p> <p>Фактически данные объекты капитального строительства расположены на садоводческих земельных участках, собственники которых уплачивают земельный налог от вида использования «садоводческое и дачное хозяйство».</p> <p>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%) (стр. 83-84 акта)</p>	<p>21.07.1997 122-ФЗ. Так как регистрация прав на объект недвижимости (дачный или садовый домик) в ЕГРП с назначением «Жилой» или «Не жилой» проводилась уполномоченным органом Старооскольским отделом Управления Федеральной службы государственной регистрации, департамент не имеет возможности дать пояснения по данному вопросу.</p> <p>Вместе с тем, сообщаем, что в соответствии с правилами землепользования и застройки (далее - ПЗЗ), утвержденными решением Совета депутатов Старооскольского городского округа от 25.02.2011 № 545, вышеуказанная территория расположена в территориальной зоне Ж-4 - зона для ведения садоводства и дачного хозяйства. Зона предназначена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения строений и используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.</p> <p>На территории вышеназванных СНТ расположено 168 земельных участков, 56 объектов недвижимости зарегистрировано в ЕГРП с назначением «Жилой дом», из них 16 имеют площадь более 100 кв.метров, что составляет лишь 9 % от общего количества, так как фактическое использование земельного участка и наличие факта прописки не подтверждает проживание в доме круглый год, в связи с чем нет оснований внесения изменений в ПЗЗ.</p> <p>На основании вышеизложенного, данное замечание считаем не обоснованным</p>	<p>земли с земельных участков фактически используемых для размещения индивидуальных жилых домов должен уплачиваться земельный налог от кадастровой стоимости, рассчитанной для данного вида использования. Путем применения механизма муниципального земельного контроля можно побудить собственников жилых домов к изменению вида разрешенного использования. Сведений о применении таких мер ДИЗО не предоставлено.</p> <p><i>Доводы администрации Старооскольского городского округа в части ПЗЗ несостоятельны</i></p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>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».</p> <p>Согласно приложению к данному договору аренды годовой размер арендной платы составил 3 946,86 рублей.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Согласно договора аренды от 22.02.2005 № 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.</p> <p>На момент заключения данного договора земельный участок не был сформирован и не поставлен на кадастровый учет, арендная плата земельного участка, предоставленного СНТ «Казацкий Лог» составила 3946 рублей 86 копеек в год.</p> <p>С момента заключения договора, перерасчет арендной платы менялся в одностороннем порядке с учетом изменения ставки земельного налога, соответствующего коэффициента и других причин. В этих случаях департаментом имущественных и земельных отношений начисление арендной платы СНТ «Казацкий лог» осуществлялось на основании дополнительного соглашения к действующему договору с вышеназванным садовым товариществом.</p> <p>Однако, Арендатор дополнительное соглашение об изменении арендной платы не подписал, что подтверждается уведомлением о вручении заказного письма от 03.10.2013, оплату производил ежемесячно по своему усмотрению, согласно приложению к договору аренды от 22.02.2005 № 3-1/05.</p> <p>В связи с тем, что земельный участок не сформирован и не поставлен на государственный кадастровый учет,</p>	<p>Из приведенных администрацией Старооскольского городского округа доводов следует сделать выводы, что администрацией городского округа по договору аренды от 22 февраля 2005 г. № 3-1/05 не выполнены действия по постановке на кадастровый учет предоставленного в аренду земельного участка, договор аренды не приведен в соответствие с требованиями действующего законодательства, не скорректирована площадь земель с учетом указанных администрацией обстоятельств, что привело к необоснованному занижению арендной платы.</p> <p>Стоит также отметить, что СНТ «Казацкий Лог» уплачивалась арендная плата от площади 368900 кв.м. и предложения об ее уточнении, исходя их пояснений администрации городского округа, не поступало.</p> <p>Вместе с тем, при предоставлении документов, подтверждающих перераспределение части данных земель в собственность граждан, возможен вариант корректировки суммы выпадающих доходов.</p> <p><i>Доводы администрации городского округа несостоятельны</i></p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>оценки земель населенных пунктов, утвержденных постановлением Правительства области от 12 ноября 2012 года № 448-пп) в размере свыше 5,2 млн. рублей (стр. 85 акта)</p>	<p>департамент имущественных и земельных отношений не вправе обращаться в судебные органы о взыскании задолженности по арендной плате по вышеуказанному договору.</p> <p>С 2014 года более 70% членов СНТ «Казацкий лог» уже оформили земельные участки в собственность в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, согласно действующего законодательства. В связи с чем, сумма в размере 5,2 млн. рублей является предполагаемой и не основана на фактических обстоятельствах</p>	
<p>Согласно договору купли-продажи земельного участка (регистрационный номер 76/1 от 22 сентября 2016 года) Старооскольским городским округом предоставлен XXXXXXXX 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.</p> <p>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</p>	<p>По вопросу предоставления земельного участка расположенного по адресу: Белгородская область, Старооскольский район, с. Лапыгино, ул. Живописная, № 5, XXXXXXXX.</p> <p>При определении выкупной стоимости земельного участка с кадастровым номером 31:05:0312011:7 площадью 1700,0 кв.м, расположенного по адресу: Белгородская область, Старооскольский район, с. Лапыгино, ул. Живописная, № 5, для обслуживания индивидуального жилого дома, было выявлено, что кадастровая стоимость данного земельного участка установлена некорректно. В связи с этим аналитическим путем, в соответствии с постановлением Правительства Белгородской области от 12.11.2012 № 448-пп «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Белгородской области» и во избежание ошибочного расчета выкупной</p>	<p>Выкупная стоимость земельного участка с кадастровым номером 31:05:0312011:7 определена в нарушение 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 г. № 1-пп. Администрацией Старооскольского городского округа работа по исправлению допущенной ошибки и пересчету кадастровой стоимости не была проведена.</p> <p>Возражения не содержат ссылок на нормы законодательства и не объясняют причин неэффективного использования земельного участка.</p> <p><i>Доводы администрации городского округа несостоятельны</i></p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>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 быть определена в размере 189,76 тыс. руб.</p> <p>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 (стр. 107-108 акта)</p>	<p>стоимости земельного участка, был определен удельный показатель кадастровой стоимости данного земельного участка исходя из кадастровой стоимости смежных земельных участков (земельных участков, расположенных в кадастровом квартале 31:05:0312011) и составил 67,65 рублей за 1 квадратный метр. Таким образом, выкупная стоимость земельного участка была определена в размере 69003,0 рублей</p>	
<p>На основании договоров купли продажи земельных участков № 66/1 от 9 сентября 2016 года (собственник - XXXXXXXXX), № 50/1 от 7 июля 2016 года (собственник – XXXXXXXXX) 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.</p>	<p>По вопросу предоставления земельных участков с кадастровыми номерами 31:06:0313002:247 и 31:05:1916011:48.</p> <p>Согласно ст. 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», земельные участки с кадастровыми номерами 31:06:0313002:247, площадью 104,0 кв.м; 31:05:1916011:48, площадью 156 кв.м были образованы в</p>	<p><i>Доводы администрации Старооскольского городского округа в части ПЗЗ несостоятельны в связи с нарушением градостроительного законодательства (на стр. 108-19 акта отражена позиция Контрольно-счетной палаты Белгородской области по данному вопросу)</i></p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>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).</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>соответствии со схемами расположения земельных участков на кадастровом плане территории с видом разрешенного использования «для ведения садоводства» в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков от 01.09.2014 № 540</p>	

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
садоводства" выбран в качестве основного вида разрешенного использования		
<p>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).</p> <p>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 (стр. 109 акта)</p>	<p>По вопросу предоставления земельного участка ООО «Агропромресурс».</p> <p>Земельный участок с кадастровым номером 31:05:021002:105 был предоставлен в собственность ООО «Агропромресурс» на основании статей 39.3 и 39.20 Земельного кодекса РФ. Ранее данный земельный участок находился в долгосрочной аренде ООО «Агропромресурс» для ведения сельскохозяйственного производства. Действующим законодательством не определены нормы соразмерности площади земельных участков согласно видам использования. Выводы о нерациональном предоставлении земельного участка не обеспечены документальными основаниями</p>	<p>Согласно СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройки городских и сельских поселений» рекомендуемые площадь и размеры земельных участков для склада в сельских поселениях:</p> <p>- в отношении складов продовольственных товаров находится в пропорции - на 19 кв.м склада приходится 60 кв.м. земельного участка;</p> <p>- в отношении складов непродовольственных товаров – на 193 кв.м склада 580 кв.м земельного участка.</p> <p>Данные пропорции позволяют сделать вывод о том, что площадь проданного земельного участка превышает площадь, необходимую для эксплуатации ангара для хранения сельскохозяйственной продукции, который по своей сути является складом.</p> <p><i>Доводы администрации городского округа несостоятельны</i></p>
<p>Выявлен факт продажи администрацией городского округа XXXXXXXX земельного участка с кадастровым номером 31:05:0313007:30 площадью 1563 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для</p>	<p>По вопросу предоставления земельного участка, расположенного по адресу: с. Новокладовое, ул. Молодежная, д. 7.</p> <p>Земельный участок с кадастровым номером 31:05:0313007:30 площадью 1563,0 кв.м, вид разрешенного использования - для</p>	<p>В соответствии с действующим земельным законодательством использование земельных участков осуществляется в соответствии с видом их разрешенного использования.</p> <p>Вид разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства»</p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>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 (стр. 109-110 акта)</p>	<p>индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: с. Новокладовое, ул. Молодежная, д. 7, с расположенным на нем объектом - летней кухней, был предоставлен в собственность за плату по цене в размере кадастровой стоимости земельного участка без проведения торгов. В соответствии со статьями 39.3, 39.20 Земельного кодекса РФ продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, за исключением случаев продажи земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений. При этом собственники зданий, сооружений имеют исключительное право на приобретение земельных участков под ними в собственность. Законодательство при этом не содержит разграничение по типу зданий, указывая лишь общее понятие - здание/сооружение.</p> <p>В соответствии с постановлением правительства Белгородской области от 12.01.2015 № 1-пп «Об утверждении порядка определения цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Белгородской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемых без проведения торгов» продажа земельных участков, находящихся в государственной собственности Белгородской области или государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемых без проведения торгов, осуществляется по</p>	<p>предполагает размещение на таком земельном участке индивидуального жилого дома в качестве основного объекта, что подтверждается расшифровкой вида разрешенного использования (Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство, размещение дачных домов и садовых домов) в Классификаторе видов разрешенного использования. Хозяйственные постройки носят вспомогательный характер.</p> <p>В связи с чем исключительное право на приобретение земельного участка имеет собственник объектов недвижимости, назначение которого соответствует целевому использованию земельного участка.</p> <p>Трактовка действующего законодательства в соответствии с позицией, отраженной администрацией городского округа, позволит осуществлять продажу участков для жилищного строительства под гаражами и иными вспомогательными объектами, что будет являться нарушением законодательных норм порядка предоставления земель, предусматривающих возможность приобретения в собственность участков данного вида использования только в случае нахождения на них индивидуальных жилых домов.</p> <p><i>Доводы администрации городского округа несостоятельны</i></p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
	<p>кадастровой стоимости земельных участков, сведения о которой внесены в установленном порядке в государственный кадастр недвижимости.</p> <p>Замечания по данному вопросу документально не подтверждены и не обоснованы</p>	
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Таким образом, решением о предварительном согласовании места размещения объекта согласовывается не только</p>	<p>Гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в орган местного самоуправления с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В данном заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок.</p> <p>Решение о предварительном согласовании места размещения объекта или об отказе в размещении объекта может быть обжаловано заинтересованными лицами в суд. Так как до настоящего времени ни одного обращения в суд не поступило, нет оснований считать действия департамента незаконными, поскольку доводы изложенные в актах не влияют на законность принятых решений.</p> <p>Кроме того, сложившаяся судебная практика прямо указывает, что изменение площади при предоставлении земельного участка не свидетельствует о формировании (выборе) нового земельного участка, как следствие утверждение нового акта выбора земельного участка не требуется</p>	<p>Доводы администрации Старооскольского городского округа о том, что заинтересованными лицами не обжаловано в судебном порядке ни одно из решений о предварительном согласовании места размещения объектов недвижимости, не позволяют делать вывод о законности и правомерности принятия данных решений.</p> <p>Стоит также отметить, что сложившаяся судебная практика не подкреплена конкретными судебными решениями.</p> <p><i>Доводы администрации городского округа несостоятельны</i></p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>местоположение границ земельного участка, но его фактическая площадь.</p> <p>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, превышающей согласованную к предоставлению без торгов площадь участков под размещение объектов (на 15% - 210%) (стр. 48-49 акта)</p>		
<p>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 (стр. 111 акта).</p> <p>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.</p>	<p>Отдельные земельные участки, расположенные на прилегающих территориях к торговым центрам по адресам: Белгородская область, г. Старый Оскол, микрорайоны Олимпийский и Надежда, относятся к землям общего пользования и используются не только посетителями торговых центров, но и жителями близлежащих жилых домов, с целью освобождения территорий дворов от автомобилей, следовательно, доступ должен быть безвозмездный. Согласно Земельного кодекса РФ земли общего пользования не подлежат приватизации</p>	<p>Согласно актам осмотра территории, прилегающей к торговым центрам по адресам: г. Старый Оскол, м-н «Олимпийский» и «Надежда», установлено, что данные территории фактически используются для стоянки автомобилей клиентов данных торговых центров.</p> <p>Сложившаяся на территории ряда субъектов РФ, в том числе на территории города Белгорода, практика использования территории, прилегающей к торговым центрам, показывает о вовлечении данных земель в арендные отношения или налоговый оборот в целях привлечения клиентов и создания удобства для парковки автомобилей, при этом преимущественно принцип платности парковки правообладателями таких земельных участков не устанавливается и к данным участкам обеспечивается беспрепятственный проезд.</p> <p>В целях обеспечения исполнения вопросов местного значения данный механизм вовлечения земель в оборот стоит рассматривать как</p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>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 (стр. 111-112)</p>		<p>важнейший ресурс пополнения бюджета городского округа от уплаты земельных платежей.</p> <p>Следует также отметить, что в соответствии с Земельным кодексом РФ и Градостроительным кодексом РФ территории общего пользования - это территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в том числе: площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары, но не стоянки под автомобильный транспорт.</p> <p><i>Доводы несостоятельны</i></p>
<p>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).</p> <p>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</p>	<p>При формировании земельных участков с кадастровыми номерами 31:05:0202002:100 и 31:05:0202002:101 в проектах постановлений администрации Старооскольского городского округа Белгородской области от 28.07.2015 № 2744 и № 2745 «Об утверждении схемы расположения земельного участка» была ошибочно указана категория земель - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, что было устранено постановлением главы администрации Старооскольского городского округа от 02.12.2015 № 4465 «О внесении изменений в постановления администрации администрации Старооскольского городского округа Белгородской области от 27.07.2015 № 2744 и № 2745».</p> <p>Согласно ст. 8 Земельного Кодекса РФ и</p>	<p>Согласно п. 14 ст. 11.10 Земельного кодекса РФ в решении об утверждении схемы расположения земельного участка в отношении каждого из земельных участков, подлежащих образованию в соответствии со схемой расположения земельного участка, указывается категория земель, к которой относится образуемый земельный участок.</p> <p>Отнесение земельных участков с кадастровыми номерами 31:05:0202002:101 и 31:05:0202002:100 согласно схемам расположения земельных участков на кадастровом плане территории, утверждённых постановлениями главы администрации от 28.07.2015 № 2744 и № 2745 (с учетом также постановлением главы округа от 02.12.2015 №4465) к категории земель как земли промышленности и иного специального назначения, так и к землям особо охраняемых территорий и объектов не соответствует проекту перераспределения земель совхоза «Старооскольский», согласованного 10.10.2001</p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>особо охраняемых территорий и объектов (земли рекреационного назначения)», что послужило основанием для изменения категории земель в отношении данных участков.</p> <p>При этом обоснование перевода земельных участков из состава земель одной категории в другую в постановлении главы округа от 02.12.2015 №4465 не содержалось (стр. 94-95 акта)</p>	<p>Федерального закона № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», принятие решения о переводе земельных участков не отнесенных к категории «земли сельскохозяйственного назначения» принимается органами местного самоуправления.</p> <p>Запрет на выделение данных земельных участков в действующем законодательстве отсутствует</p>	<p>руководителем комитета земельными ресурсами и землеустройству города Старый Оскол и Старооскольского района. Также документальные основания отнесения данных земельных участков к данным категориям земель администрацией городского округа не представлены.</p> <p>Следует отметить также, что в преамбуле постановления администрации городского округа от 2 декабря 2015 года № 4465 отсутствует указание на исправление допущенной технической ошибки, как указывает администрация городского округа.</p> <p>В соответствии с действующим законодательством изменение одной категории земельных участков на другую категорию осуществляется на основании акта о переводе земельного участка, принятого уполномоченным органом, и таким актом не является схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории.</p> <p><i>Доводы администрации Старооскольского городского округа несостоятельны</i></p>
<p>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.</p>	<p>По вопросу предоставления земельных участков с кадастровыми номерами 31:05:0510003:22, 31:05:0510003:23, 31:05:0510003:24, 31:05:0510003:25.</p> <p>Вышеуказанные земельные участки были предоставлены с аукциона юридическому лицу, согласно ст.ст. 39.11 и 39.12 ЗК РФ. Согласно п. 14 ст. 39.11 ЗК РФ начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору</p>	<p>Земельные участки с кадастровыми номерами 31:05:0510003:22, 31:05:0510003:23, 31:05:0510003:24, 31:05:0510003:25 сформированы в 2014 году (Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости – 19 декабря 2014 года. Дата принятия решения о проведении аукциона по продаже права аренды земельных участков – 18 мая 2015 года). Размер ежегодной арендной платы должен определяться по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным</p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>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 полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона. Результаты государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения утверждены постановлением Правительства Белгородской области от 25.11.2013 № 483-пп «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Белгородской области». Таким образом, нормы законодательства были соблюдены</p>	<p>законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Результаты государственной кадастровой оценки утверждены менее чем за 5 лет до даты принятия решения о проведении аукциона.</p> <p><i>Доводы администрации городского округа несостоятельны</i></p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>тыс. рублей, а в период с 2016 года и до окончания срока действия договоров аренды - 645,1 тыс. рублей (стр.86-87 акта)</p>		
<p>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 неостребованных земельных долей, в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».</p> <p>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,</p>	<p>Департаментом имущественных и земельных отношений ранее не заключались договоры аренды земельных долей с крестьянскими (фермерскими) хозяйствами и сельхозтоваропроизводителями, соответственно сведения о зарегистрированных договорах земельных долей из земель сельскохозяйственного назначения в ЕГРН отсутствуют.</p> <p>Денежные средства на процедуру выделения земельных долей заложены в бюджет, однако, в связи с большим объемом и высокой стоимостью проведения вышеуказанных работ, данные работы выполняются поэтапно. Тем не менее, в связи с фактическим использованием земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в долевой собственности у городского округа, крупными сельхозтоваропроизводителями департаментом были заключены краткосрочные договоры аренды для получения дополнительных денежных средств в бюджет Старооскольского городского округа.</p> <p>На сегодняшний день департаментом продолжается работа по выделу земельных долей для последующего предоставления сельхозтоваропроизводителям в долгосрочную аренду</p>	<p>Работа по планированию средств бюджета для процедуры выдела долей фактически ДИЗО не проводилась, т.к. права собственности на большую часть долей земельных участков возникло в период с 2005г. до 2015г. В связи с этим, в акте указано, что ДИЗО не представлено исчерпывающих мер по выделу земельных участков.</p> <p>Процедура выдела земельных участков в счет долей в праве на земельные участки сельскохозяйственного назначения подразумевает финансовые затраты.</p> <p>При этом в акте указано, что выдел земельных долей позволит изыскать дополнительные доходы в бюджет городского округа.</p> <p><i>Доводы администрации Старооскольского городского округа не приняты во внимание</i></p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>расположенных на территории муниципального образования.</p> <p>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.</p> <p>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 (стр.87-88 акта)</p>		
<p>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</p>	<p>По вопросу оформления земельных участков с кадастровыми номерами 31:05:1902003:298, 31:05:0503001:93, 31:05:1823003:44.</p> <p>Земельный участок с кадастровым номером 31:05:1902003:298 примыкает к земельному участку, на котором расположена</p>	<p>Поскольку исключительными полномочиями по выбору эффективного варианта использования конкретного земельного участка при определенных обстоятельствах в интересах максимального удовлетворения текущих и будущих потребностей общества наделены органы местного самоуправления,</p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
дополнительные поступления в бюджет городского округа в сумме 99,7 тыс. рублей (стр.89-90)	<p>Братская могила советских воинов (район ур. Атаманское). Участок не предоставляется в аренду в связи с перспективой расширения мемориального комплекса и обрабатывается в виде распашки для поддержания эстетического вида.</p> <p>Земельный участок с кадастровым номером 31:05:0503001:93 выделен в счет не востребуемых земельных долей с целью дальнейшей передачи ФСК ЕС для реконструкции существующей подстанции. Данный земельный участок низкоплодороден, не обрабатывается более десяти лет, расположен в охранной зоне высоковольтной линии электропередач. На земельном участке с кадастровым номером 31:05:1823003:44 фактически расположены жилые дома. На сегодняшний день согласно закордированным границам сельских населенных пунктов, данный участок включен в границу села Окольное. После внесения изменений в генеральный план Старооскольского городского округа и утверждения границ сельских населенных пунктов, земельный участок будет отнесен к категории земель - земли населенных пунктов</p>	<p><i>доводы допускаются возможным принять во внимание.</i></p> <p>При подготовке итогового отчета о результатах контрольного мероприятия, информации в адрес Губернатора Белгородской области и Председателя Белгородской областной Думы В.Н., доводы будут приняты во внимание</p>
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	В отношении земельных участков переданных в пользование по договору аренды от 10.12.2012 № 09-08/2012 в 2016 году подготовлено соглашение к договору аренды о смене арендодателя и изменении расчета арендной платы, исходя из стоимости 2800 рублей за гектар. Данное соглашение подписано заместителем начальника	Поскольку по договору аренды от 10.12.2012 № 09-08/2012 начисление и уплата арендной платы за 2016 год не производилось исходя из стоимости 2800 рублей за гектар, с учетом положений законодательства, регулирующего порядок установления и начисления регулируемой арендной платы, у администрации городского округа имелась

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>размера арендной платы в соответствии с положениями Постановления №36-пп.</p> <p>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 (стр. 90 акта)</p>	<p>департамента имущественных и земельных отношений Белгородской области и арендатором, после чего было передано в департамент имущественных и земельных отношений Белгородской области</p>	<p>возможность обеспечить поступление денежных средств в бюджет в установленном региональным законодательством порядке и размере.</p> <p><i>Доводы администрации Старооскольского городского округа не приняты во внимание</i></p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>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».</p> <p>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.</p> <p>Таким образом, не соблюдается установленный ст.1 Земельного кодекса РФ принцип платности использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату.</p> <p>Размер неосновательного обогащения составил 316,3 тыс. рублей (стр.90-91 акта)</p>	<p>По вопросу земельных участков с кадастровыми номерами 31:05:0806002:8 и 31:05:1701002:25, предоставленных в постоянное (бессрочное) пользование МБОУ (Роговатовская и Ивановская школа).</p> <p>В соответствии с земельным законодательством, земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование в числе прочих и муниципальным бюджетным учреждениям.</p> <p>Земельные участки с кадастровыми номерами 31:05:0806002:8 и 31:05:1701002:25 переданы МБОУ (Роговатовская и Ивановская школа) в постоянное (бессрочное) пользование и согласно установленному виду разрешенного использования задействованы в учебном процессе и обрабатываются в том числе с привлечением подшефных социально ориентированных организаций. Акт содержит голословное утверждение об использовании земельных участков в предпринимательских целях, не подкрепленное ни одним доказательством</p>	<p>В соответствии со статьей 1 Земельного кодекса РФ, любое использование земли осуществляется за плату.</p> <p>Доказательств использования в сельскохозяйственном производстве МБОУ данных земельных участков своими силами и средствами не предоставлено.</p> <p>*земельный участок с кадастровым номером 31:05:1701002:25 (дата съемки – 26.04.2017 г., место съемки: – широта– 51,097791, долгота – 37,792843; – широта– 51,095298, долгота – 37,805461.</p>  <p>*земельный участок с кадастровым номером 31:05:0806002:8 (дата съемки – 26.04.2017 г., место съемки: – широта– 51,199118, долгота – 38,412486</p>  <p><i>Доводы администрации Старооскольского городского округа несостоятельны</i></p>
<p>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</p>	<p>Оплата арендной платы по краткосрочным договорам аренды за земли сельскохозяйственного назначения установлена до 01 декабря текущего года, соответственно она производится арендаторами в ноябре-декабре отчетного</p>	<p>Факты, подтверждающие отсутствие задолженности, либо проведение претензионно-исковой работы по договорам аренды №№ 64-09/2016 от 11.07.2016 года, 63-09/2016 от 11.07.2016 года, 61-09/2016 от 11.07.2016 года, 46-09/2016 от 01.06.2016 года, не представлены.</p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>№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 (стр. 91 акта)</p>	<p>года. Задолженность по уплате арендной платы за использование указанных земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения отсутствует, что подтверждено платежными поручениями</p>	<p><i>Доводы администрации Старооскольского городского округа не приняты во внимание</i></p>
<p>В соответствии с 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.</p> <p>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.</p> <p>Таким образом, городской округ в 2016 году допустил превышение предусмотренных действующим законодательством полномочий</p>	<p>По вопросу превышения полномочий при предоставлении земельных участков для дачного хозяйства и садоводства.</p> <p>Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения для ведения коллективного садоводства и дачного хозяйства предоставляются в соответствии с действующим законодательством, а именно Земельным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан». Согласно ст. 1 Федерального закона от 24.07.2002 года №101-ФЗ Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», и его действие не распространяются на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования: гаражное строительство, ведение ЛПХ и дачного хозяйства, садоводства и огородничества.</p> <p>В соответствии с земельным законодательством, члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан имеют право вне зависимости от даты вступления в члены указанного объединения приобрести земельный участок, предназначенный для ведения садоводства, огородничества или</p>	<p>Законом Белгородской области от 22 декабря 2015 г. №37 (в редакции, действовавшей с 01 января 2016 года) «О перераспределении полномочий по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, между органами местного самоуправления и органами государственной власти Белгородской области» полномочия по распоряжению земельными участками сельскохозяйственного назначения, представленных сельскохозяйственными угодьями (пашни, сенокосы, пастбища, многолетние насаждения, залежи), государственная собственность на которые не разграничена, были переданы органу государственной власти Белгородской области, осуществляющему функции по управлению и распоряжению собственностью Белгородской области.</p> <p>Положения данного Закона Белгородской области распространяют свое действие в том числе и на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования: для ведения садоводства.</p> <p><i>Доводы администрации Старооскольского городского округа несостоятельны</i></p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>по предоставлению в собственность бесплатно земельных участков сельскохозяйственного назначения для ведения садоводства, образуемых из числа земель, государственная собственность на которые не разграничена (стр.92 акта)</p>	<p>дачного хозяйства, без проведения торгов в собственность бесплатно. При этом, предоставление земельного участка в собственность гражданина осуществляется на основании решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, на основании заявления гражданина или его представителя.</p> <p>Законодательством Белгородской области о перераспределении полномочий между органами государственной власти Белгородской области и органами местного самоуправления по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в отношении земель сельскохозяйственного назначения предусмотрено исключительное право муниципалитета на предоставление садовых, огородных, дачных земельных участков, что также согласуется и с законом об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения</p>	
<p>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 (стр. 92 акта)</p>	<p>По вопросу базы отдыха «Улыбка», департамент имущественных и земельных отношений Старооскольского городского округа сообщает, что не наделен полномочиями по проверке использования земель сельскохозяйственного назначения находящихся в собственности юридических и физических лиц</p>	<p>В соответствии со ст. 72 Земельного кодекса РФ под муниципальным земельным контролем понимается деятельность органов местного самоуправления по контролю за соблюдением органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами в отношении объектов земельных отношений требований законодательства Российской Федерации, законодательства субъекта Российской Федерации, за нарушение которых</p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
		<p>законодательством Российской Федерации, законодательством субъекта Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность.</p> <p><i>Доводы администрации Старооскольского городского округа не приняты во внимание</i></p>
<p>При расчете арендной платы XXXXX 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 занижил 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)</p>	<p>По вопросу применения наименьшего корректирующего коэффициента при расчете арендной платы XXXXXXXX по договорам долгосрочной аренды земельных участков от 27.02.2015 № 4-2/15 и от 16.05.2016 № 18-2/16 сообщаем следующее.</p> <p>Размер арендной платы за пользования земельным участком в год рассчитывался в строгом соответствии с вышеуказанной формулой согласно постановлению Правительства Белгородской области от 13.07.2009 № 247-пп.</p> <p>При расчетах арендной платы земельных участков, по вышеуказанным договорам, применен корректирующий коэффициент (К%) в соответствии с фактическими видами разрешенного использования земельных участков, а также в соответствии с технической документацией объектов недвижимости. Применение корректирующего коэффициента (К%) 3,0 считаем не обоснованным.</p>	<p>Позиция Контрольно-счетной палаты Белгородской области изложена в акте (стр. 67 - 68 акта).</p> <p><i>Доводы администрации несостоятельны и не содержат аргументов для оспаривания расчетной суммы потерь бюджета округа</i></p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>использования, для которого установлен наибольший размер арендной платы.</p> <p>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.</p> <p>В результате, потери бюджета, в виде недополученной от ХХХХХХ арендной платы за земельный участок в период с 02.12.2014 по 31.12.2016 составили 448,2 тыс. рублей (стр.67 акта).</p> <p>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, №16, также</p>		

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>заключенному с XXXXXXXX в целях обслуживания нежилого здания (база строительных материалов).</p> <p>Расчет арендной платы производился ДИЗО с учетом корректирующего коэффициента (К%) в размере 1,5 %, надо было применять корректирующий коэффициент в размере 2,25% с видом разрешенного использования для земель складского хозяйства «Крытые склады и базы».</p> <p>В результате занижения ДИЗО корректирующего коэффициента при расчете арендной платы земельного участка, предоставленного Пироговой Т.Н., потери бюджета округа в период с 12.05.2015 по 31.03.2017 составили 325,2 тыс. рублей (стр.68 акта)</p>		
<p>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 XXXXXXXX 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 XXXXX указан вид разрешенного использования: «для обслуживания нежилого здания (кафе)». Согласно выписке из ЕГРП от 03.11.2016 нежилое здание принадлежит XXXXXXX на праве собственности с 03.11.2016 с видом ограничения права: «объект культурного наследия».</p>	<p>При начислении арендной платы за земельный участок, предоставленный XXXXXXX., также применен корректирующий коэффициент (К%) 1,5 в соответствии с правоустанавливающей документацией, т.е. как для объектов предназначенных для культурных целей</p>	<p>Позиция Контрольно-счетной палаты Белгородской области изложена в акте (стр. 75-76)</p> <p><i>Доводы администрации несостоятельны и не содержат аргументов для оспаривания расчетной суммы потерь бюджета округа</i></p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Информация, указанная в заявлении собственника о предоставлении участка под кафе, подтвердилась при визуальном осмотре участка.</p> <p>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</p>		

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>заключении договора аренды не предприняты действия по изменению вида разрешенного использования в соответствии с его фактическим видом, указанным в заявлении.</p> <p>Таким образом, за период с 03.11.2016 по 30.06.2017 потери бюджета от неполученной XXXXXXXX. арендной платы составили 5,8 тыс. рублей, в том числе: 2016 году - 1,7 тыс. рублей, в 2017 году - 4,1 тыс. рублей (стр.75-76 акта)</p>		
<p>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 XXXXXXXX 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.</p> <p>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</p>	<p>По факту несоответствия фактического использования земельного участка, предоставленного ИП XXXXXXXX на основании договора аренды земельного участка от 14.03.2016 № 10-2/16 его разрешенному использованию, поясняем, что указанный земельный участок будет внесен в план проверок по муниципальному земельному контролю. В настоящее время, основания для доначисления арендных платежей отсутствуют</p>	<p>Информация о том, что земельный участок будет внесен в план проверок по муниципальному земельному контролю, а также позиция Контрольно-счетной палаты Белгородской области отражена в акте (стр.74-75).</p> <p>Приведение вида разрешенного использования в соответствие с его фактическим видом, в соответствии с действующим законодательством РФ, будет являться основанием для доначисления арендных платежей.</p> <p><i>Аргументов о необоснованном расчете потерь бюджета округа по данному факту не представлено</i></p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>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».</p> <p>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».</p> <p>Назначение земельного участка для обслуживания торгово-офисного здания также подразумевает и более высокую кадастровую стоимость.</p> <p>На основании вышеизложенного потери бюджета округа в период с 01.01.2016 по 31.03.2017 от недопоступления арендной платы от ИП XXXXXXXX. составили 180,2 тыс. рублей (стр. 74-75 акта)</p>		

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>С XXXXXXXX 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 XXXXXXXX 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).</p> <p>Документы, подтверждающие факт передачи земельного участка от арендатора XXXXXXXX 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.</p> <p>Кроме того, ДИЗО зарегистрировано заявление от Клесова И.А. 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 XXXXXXXX. В нарушение п. 3.5 договора, согласно которому месяц прекращения</p>	<p>Относительно договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Белгородская область, г. Старый Оскол, м-н Дубрава, кв. 1, № 60 заключенного с XXXXXXXX Договор аренды от 08.11.2011 № 39-2/11 расторгнут с 18.11.2014.</p> <p>Так как ни арендатор, ни его уполномоченный представитель не отвечали на предложение письменно оформить прекращение действия договора, соответствующее соглашение было подписано при первой возможности 13.10.2016, при этом стоит обратить внимание, что сроки подготовки и подписания соглашения не регламентированы. Департаментом документально подтверждено отсутствие деятельности на данном земельном участке, как следствие принцип платности использования земли, согласно земельному законодательству, не нарушен.</p>	<p>Позиция Контрольно-счетной палаты Белгородской области отражена в акте (стр.76-77).</p> <p>Дополнительно сообщаем, что документы, подтверждающие наличие предложений по письменному оформлению прекращения действия договора к проверке не представлены.</p> <p>В соответствии со ст. 621 Гражданского кодекса РФ арендатор не сможет пользоваться имуществом по истечении срока действия договора, если арендодатель возражает против продления арендных отношений (ст. 610 ГК РФ).</p> <p>Так как в соответствии с доводами, приведенными ДИЗО, соглашение о расторжении договора было подписано при первой возможности, спустя 1 год 11 месяцев (13.10.2016), следовательно, арендатор и арендодатель не возражали против продления арендных отношений, но арендная плата не начислялась.</p> <p><i>Доводы администрации округа лишены основательности и убедительности и не приняты во внимание</i></p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 XXXXXXXX его не передавал и акт приема-передачи указанного земельного участка в ДИЗО отсутствует. Следует отметить, что с XXXXXXXX., 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</p>		

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>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 (стр76-77 акта)</p>		
<p>С ИП XXXXX заключен договор аренды от 17.12.2015 №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 25.06.2015г. 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</p>	<p>По вопросу заключения договора аренды земельного участка с ИП XXXXXXXX сообщаем, что договор аренды от 17.12.2015 № 50-2/15 был заключен однократно для завершения строительства. Конституцией РФ установлен запрет обратной силы закона, следовательно, нарушения при заключении данного договора отсутствуют</p>	<p>Нарушения при заключении данного договора указаны в акте (стр.78). Если закон обратной силы не имеет, это значит, что он не распространяется на деяния, совершенные до его вступления в силу. <i>Указанные администрацией Старооскольского городского округа доводы несостоятельны, так как все указанные нормы закона являются действующими по отношению к данному договору и действовали на момент его заключения</i></p>
<p>Для участия в аукционе заявители представляют в установленный извещением о проведении аукциона срок документы,</p>	<p>Информация о местоположении, кадастровом номере, площади, обременении земельного участка, технических условиях, на</p>	<p>Позиция Контрольно-счетной палаты Белгородской области отражена в акте (стр.79-81).</p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>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».</p> <p>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.</p> <p>ДИЗО допускается регистрация заявки не в полном объеме и заявителю выдается счет для оплаты задатка после регистрации заявки.</p> <p>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.</p> <p>На данный аукцион подана одна заявка от XXXXXXXX которая, согласно сведениям, указанным в заявке, принята с</p>	<p>земельный участок, банковские реквизиты и сумма задатка, список необходимых документов и форма заявки, проект договора, месте и времени приема заявок, указаны в извещении о проведении аукциона, а так же размещены на сайте torgi.gov.ru и являются общедоступной информацией.</p> <p>При возникновении у заявителя необходимости получения разъяснений по возникшим у него дополнительным вопросам, он вправе обратиться к контактному лицу организатора аукциона, что не является обязательным, т.к. вся информация необходимая для участия в аукционе общедоступна.</p> <p>Дополнительно сообщаем, что информация о порядке регистрации заявок, присвоении им порядкового номера, количестве листов, не регламентируется действующим законодательством. Также сообщаем, что в аналогичных извещениях о проведении аукционов в г. Белгород и Губкинском городском округе данная информация не содержится.</p> <p>По проведению аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Белгородская область, г. Старый Оскол, ул. Первой Конной Армии, 45д разъясняем следующее.</p> <p>В соответствии с ч. 1 ст. 48 Закона № 131-ФЗ муниципальные правовые акты могут быть отменены или их действие может быть приостановлено органами местного самоуправления или должностными лицами</p>	<p>Дополнительно поясняем, что в программу контрольного мероприятия не входили вопросы по определению эффективности использования земельных ресурсов в г. Белгороде и г. Губкине.</p> <p>Право обратиться к контактному лицу организатора аукциона для получения разъяснений по возникшим у заявителя дополнительным вопросам Земельным кодексом не предусмотрено.</p> <p>В извещениях отсутствует информация, предусмотренная п. 7 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ о порядке приема заявок.</p> <p>В связи с тем, что такой порядок отсутствует, ДИЗО допускается регистрация заявки не в полном объеме и заявителю выдается счет для оплаты задатка после регистрации заявки, что противоречит требованию извещения об условии одновременного приема заявки с приложением документов, требуемых для участия в аукционе в соответствии с ч.1 ст.39.12 Земельного кодекса РФ.</p> <p>В акте проверки отражено, что опись принятых ДИЗО документов с указанием сведений о количестве листов заявки и перечне необходимых для участия в аукционе документов, являющихся приложением к заявке, отсутствует, то есть, при приеме заявки и присвоении ей порядкового номера, сведения о количестве листов заявки и перечне необходимых для участия в аукционе документов отсутствуют, что позволяет дополнить заявку недостающим документом позднее, до дня принятия решения о допуске или об отказе в допуске заявителя.</p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>регистрационным номером 1 в 10 часов 35 минут 18 февраля 2016 г.</p> <p>Опись принятых ДИЗО документов с указанием сведений о количестве листов заявки и перечне необходимых для участия в аукционе документов, являющихся приложением к заявке, отсутствует.</p> <p>Из претензии ХХХХХХ, поступившей в ДИЗО 17.05.2016 «в порядке досудебного урегулирования», следует, что после приема от ХХХХХХХХ 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.</p> <p>В соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе от 24.02.2016 единственному заявителю ХХХХХХ 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 ХХХХХХХХ 19.02.2016 внес задаток ХХХХХХ.</p> <p>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 ХХХХХХХХ за ХХХХХХХХ на дату</p>	<p>местного самоуправления, принявшими (издавшими) соответствующий муниципальный правовой акт.</p> <p>Данная правовая норма, предоставляет возможность компетентным органам местного самоуправления, их должностным лицам, в порядке самоконтроля отменять ранее принятые ими правовые акты в целях соблюдения действующего законодательства при осуществлении публичных функций.</p> <p>В силу положений ст. ст. 11, 29 ЗК РФ органы местного самоуправления вправе самостоятельно решать вопросы использования находящихся в их ведении земель.</p> <p>Анализ судебной практики показывает, что орган местного самоуправления не вправе отменять акты, на основании которых возникли гражданско-правовые отношения (т.е. договор аренды или купли продажи земельного участка, который зарегистрирован в установленном порядке в органе регистрирующем данные права).</p> <p>30.05.2016 было издано постановление администрации Старооскольского городского округа Белгородской области № 1064, согласно которому было дано извещение о проведении торгов, опубликованное на официальном сайте администрации Старооскольского городского округа www.oskolregion.ru, в официальном издании - газете «Оскольский край», на официальном сайте РФ о проведении торгов torgi.gov.ru.</p> <p>На участие в торгах было подано три заявки на участие в аукционе: ХХХХХХ,</p>	<p>Фактически, при передаче заявки на рассмотрение членам комиссии документы заявки были переданы в полном объеме, тогда как на момент подачи заявки документ, подтверждающий оплату задатка, отсутствовал, а был принят через два дня после регистрации такой заявки.</p> <p>В соответствии с п. 7 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ извещение должно содержать порядок приема заявок, а в целях недопущения ограничения конкуренции и создания преимущественных условий для участия в торгах, определенных в ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», данным порядком могут быть определены условия, не противоречащие действующему законодательству РФ, согласно которым в извещении будет содержаться информация, достаточная для понимания всеми заинтересованными лицами и сотрудниками ДИЗО о правилах регистрации заявок и присвоения им порядковых номеров, информация о том, когда заявка считается принятой, о количестве листов и описи принимаемых ДИЗО документов от заявителей.</p> <p>При проведении повторного аукциона ДИЗО, во исполнение постановления администрации Старооскольского городского округа после уклонения победителя от заключения договора аренды принимает решение провести еще один повторный аукцион в нарушение действующего законодательства РФ.</p> <p>Согласно п. 24 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в</p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>рассмотрения заявок на участие в аукционе (24.02.2016), причина отказа в допуске XXXXX к участию в аукционе определена не верно.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>На данный аукцион подано 3 заявки. Первая заявка от XXXXXXX зарегистрирована</p>	<p>XXXXXX, XXXXXXX. На основании протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе от 11.05.2016 к участию в аукционе были допущены XXXXXXX и XXXXXXX. XXXXXXX не допущен к участию в аукционе на основании п. 8 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ - не поступление задатка на счет организатора аукциона на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе.</p> <p>Между тем, установлено, что между XXXXXXX и XXXXXXX 19.02.2016 заключен договор поручения, согласно которому XXXXXXX обязуется совершить от имени и за счет XXXXXXX оплату через Сбербанк России поставленного счета на оплату задатка от 18.02.2016 № 00000071 для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка.</p> <p>19.02.2016 вышеуказанный задаток был внесен XXXXXXX что подтверждается чек-ордером, и поступил на счет департамента имущественных и земельных отношений администрации Старооскольского городского округа 20.02.2016.</p> <p>Согласно ч. 1 ст. 313 ГК РФ кредитор обязан принять исполнение, предложенное за должника третьим лицом, если исполнение обязательства возложено должником на третье лицо.</p> <p>Таким образом, отказ XXXXXXX в допуске к участию в аукционе от 24.02.2016 со стороны департамента имущественных и земельных отношений администрации Старооскольского городского округа является неправомерным. 10.05.2016 вышеуказанный</p>	<p>случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.</p> <p>В п.8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ установлены случаи, когда земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, не могут быть предметом аукциона.</p> <p>Такие случаи в отношении данного участка не установлены, так как извещение подлежало опубликованию на официальном сайте и в печатных изданиях.</p> <p>Согласно ч. 4 ст.448 Гражданского кодекса РФ, если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения.</p> <p>По результатам проведенного аукциона, после уклонения победителя от заключения договора ДИЗО не сделано предложение о заключении договора с участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение и, в нарушение ч. 21 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ неправомерно возвратили задаток победителю, не заключившему в установленном порядке договор аренды земельного участка.</p> <p>Таким образом, принятие администрацией округа решения об отмене аукциона, а фактически об отмене результатов такого аукциона в связи с тем, что якобы отказ в допуске XXXXXXX и несвоевременный возврат задатка осуществлен в нарушение действующего законодательства РФ, является неправомерным.</p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>11.04.2016, тогда как задаток был внесен 18 апреля 2016 года.</p> <p>В заявке XXXXXXXX, зарегистрированной под вторым номером 29.04.2016, отсутствуют документы, подтверждающие внесение задатка, а сам задаток на дату рассмотрения заявки не поступил.</p> <p>Из заявки с регистрационным номером 3, принятой от XXXXXXXX 05.05.2016, следует, что документы поданы в полном объеме в день регистрации такой заявки.</p> <p>Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе от 11.05.2016 комиссией принято решение об отказе в допуске XXXXXXXX и о допуске XXXXXXXX и XXXXXXXX к участию в аукционе.</p> <p>В соответствии с протоколом проведения аукциона от 12.05.2016 победителем аукциона признан Уваров В.А. с ценой договора аренды 600,4 тыс. рублей, что превышает начальную цену договора в 2,8 раза, но договор с XXXXXXXX не был подписан в сроки, установленные Земельным кодексом РФ.</p> <p>Победителем аукциона в адрес ДИЗО направлено заявление, из текста которого следует, что XXXXXXXX, 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.</p> <p>В соответствии с ч. 25 ст. 39.12 Земельный кодекс РФ, если договор аренды</p>	<p>задаток был возвращен XXXXXX на основании его заявления от 12.04.2016. В связи с тем, что отказ XXXXXXXX в допуске к участию в аукционе от 24.02.2016 со стороны департамента имущественных и земельных отношений администрации Старооскольского городского округа, как и несвоевременный возврат задатка, противоречили законодательству, в целях соблюдения действующего законодательства, постановление администрации Старооскольского городского округа Белгородской области № 1064 было отменено. 24.02.2017.</p> <p>Информационное сообщение об отмене аукциона было опубликовано на официальном сайте администрации Старооскольского городского округа www.oskolregion.ru, в официальном издании - газете «Оскольский край», на официальном сайте РФ о проведении торгов torgi.gov.ru. Участники аукциона были уведомлены письменно, возражений не поступало</p>	<p>В соответствии с ч.4 Гражданского кодекса РФ акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие.</p> <p>В соответствии со статьей 449 Гражданского кодекса РФ торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица.</p> <p>Муниципальные правовые акты не должны противоречить федеральным законам и иным нормативным правовым актам Российской Федерации.</p> <p>Если в период действия нормативно-правового акта возникли юридически значимые действия, такой нормативно правовой акт орган местного самоуправления отменить не вправе.</p> <p><i>Доводы, о том, что в соответствии с ч. 1 ст. 48 Закона № 131-ФЗ муниципальные правовые акты могут быть отменены или их действие может быть приостановлено органами местного самоуправления или должностными лицами местного самоуправления, принявшими (издавшими) соответствующий муниципальный правовой акт, в отношении указанной процедуры отмены результатов аукциона несостоятельны</i></p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>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.</p> <p>Предпоследнее предложение на аукционе было сделано XXXXXX, с которым был заключен договор аренды, но по результатам третьего аукциона с номером извещения 120916/0022123/01 от 12.09.2016. В третьем аукционе XXXXXX был единственным участником и договор с ним заключен по начальной цене 212,2 тыс. рублей.</p> <p>Кроме того, XXXXXXXX, 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.</p>		

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>Таким образом, принятие неверных управленческих решений привело к потерям бюджета в размере 430,6 тыс. рублей. (стр. 79-81 акта)</p>		
<p>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 троекратного 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.</p> <p>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. Старый Оскол, мкр. Северный, № 5а, объявленного в соответствии с извещениями, размещенными на официальном сайте www.torgi.gov.ru, на сайте администрации городского округа www.oskolregion.ru 18.11.2016, в газете «Оскольский край» от 19.11.2016 г. установлены следующие нарушения.</p> <p>На участие в аукционе подано 2 заявки участников ООО «СтройИнжиниринг» (г. Старый Оскол) и ООО «Арсенал-Консалтинг»</p>	<p>При проведении аукциона №181116/0022123/02 на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Белгородская область, г. Старый Оскол, м-н Северный, 5а допущена техническая ошибка в части подведения итогов, не повлиявшая в дальнейшем на результат аукциона.</p> <p>В данном случае применен п. 20 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ, в соответствии с которым уполномоченный орган направляет единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня протокола о результатах аукциона. Следовательно, принятое правильное по смыслу решение не может быть отменено только лишь из-за не точности содержания протокола подведения итогов аукциона. Потери доходной части бюджета администрация городского округа не понесла</p>	<p>Приведенные доводы не противоречат акту. Позиция Контрольно-счетной палаты Белгородской области отражена в акте (стр.81).</p> <p>Несмотря на то, что данная техническая ошибка не стала препятствием для заключения договора аренды, факт нарушения законодательства присутствует.</p> <p>Из акта не следует вывод об отмене правильно принятого решения, а так же не содержится сведений о потерях доходной части бюджета.</p> <p>Неверное указание нормы закона в протоколе искажает информацию о результатах аукциона. На сайте torgi.gov.ru у данного аукциона стоит статус торгов «состоявшийся», что не соответствует действительности.</p> <p><i>Доводы несостоятельны</i></p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>(г. Москва). В соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе от 20.12.2016 оба участника допущены к участию в аукционе.</p> <p>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.</p> <p>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 (стр.81акта)</p>		
<p>В ходе проверки установлено нарушение последовательности присвоения номеров при регистрации соглашений в журнале регистрации.</p> <p>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).</p>	<p>По вопросу нарушения последовательности присвоения номеров при регистрации соглашений о перераспределении в журнале сообщаем следующее. Соглашение о перераспределении от 15.01.2016 № 6 отсутствует в журнале регистрации в связи с тем, что в процессе подготовки данного соглашения было выявлено, что в доверенности, предоставленной заявителем, отсутствуют полномочия на заключение соглашения о перераспределении земельного участка. Доверенность с вышеуказанными полномочиями была предоставлена в департамент имущественных и земельных отношений позднее (что соответствует</p>	<p>Позиция Контрольно-счетной палаты Белгородской области отражена в акте (стр.105-106).</p> <p>Объяснения причин об отсутствии соглашений с указанными номерами в журнале регистрации приняты во внимание. По вопросу замечаний о нарушении последовательности присвоения номеров при регистрации в журнале соглашений о перераспределении, указаны недостатки, которые необходимо принять к сведению. С доводами администрации о том, что исправления в журнале регистрации соглашений о перераспределении недопустимы, полностью согласны.</p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>Установлены случаи отсутствия копий документов, подтверждающих полномочия представителя заявителя, в случае, если с заявлением о предоставлении земельного участка обращается представитель заявителя. Например, заявление от XXXXXX 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.</p> <p>В соглашении от 19.02.2016 №13, по которому площадь земельного участка XXXXXX увеличилась на 1500 кв.м и у него в результате перераспределения возникло право собственности на участок площадью 4000 кв.м, подписанном XXXXXXX от имени собственника XXXXXX, реквизиты доверенности, на основании которой действует лицо по доверенности, отсутствуют.</p> <p>При проверке предоставленных документов установлено, что XXXXXX не исполняются условия соглашения в части срока и порядка оплаты. В нарушение ст. 314 ГК РФ в соответствии с заявлением XXXXXX о предоставлении ему рассрочки платежа в сумме 36,0 тыс. рублей за образованный в результате перераспределения земельный участок с</p>	<p>правилам ст. 183 Гражданского кодекса РФ), поэтому вместо соглашения о перераспределении от 15.01.2016 №6 было подготовлено соглашение о перераспределении земельного участка от 14.03.2016 № 19.</p> <p>Соглашение о перераспределении от 28.06.2016 № 32 отсутствует в журнале регистрации в связи с технической ошибкой при подготовке (вместо данного соглашения зарегистрировано соглашение от 01.08.2016 № 37).</p> <p>Соглашение о перераспределении земельного участка от 29.04.2016 № 24 в журнале зарегистрировано. В связи с неоплатой выкупной стоимости данное соглашение было аннулировано, о чем в журнале есть отметка.</p> <p>Исправления в журнале регистрации соглашений о перераспределении недопустимы.</p> <p>Номера с литерой в журнале регистрации соглашений о перераспределении присвоены в связи с тем, что гражданами были получены проекты соглашений, произведена оплата. На момент предоставления гражданами копий оплаченных квитанций в департамент имущественных и земельных отношений технически невозможно было в журнале присвоить номер данному соглашению без литеры.</p> <p>В отношении соглашения о перераспределении земельного участка от 09.02.2016 № 13 заявление от имени собственника земельного участка XXXXXXX</p>	<p>В отношении соглашения №13 поясняем следующее. Объяснения причин отсутствия доверенности, прилагаемой к заявлению в соответствии с п.3 ч.3 ст. 39.29 Земельного кодекса РФ, приняты во внимание. Доводы о том, что в соглашении указаны реквизиты доверенности от 25.01.2016 несостоятельны, так как указанное соглашение содержит лишь дату доверенности, и не содержит реквизиты.</p> <p><i>В отношении соглашения №21 доводы не соответствуют действительности, так как рассрочка платежа на 8 месяцев не предусмотрена условиями соглашения. В соответствии с п. 6 соглашения оплата стоимости земельного участка в сумме 36,0 тыс. рублей должна осуществляться в течение 5 дней с момента получения проекта соглашения. График рассрочки платежа, являющийся неотъемлемой частью соглашения, не представлен.</i></p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>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.</p> <p>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 (стр. 105-106)</p>	<p>(от 11.11.2015) подписано уполномоченным лицом XXXXXX, действующим на основании доверенности от 18.12.2014. Однако впоследствии было установлено, что в данной доверенности нотариусом допущена ошибка. Ошибочная доверенность не сохранена. Заявителем была предоставлена повторная доверенность от 25.01.2016, а также заявление от 26.01.2016 о заключении соглашения о перераспределении земельного участка. На основании представленных документов подготовлено соглашение о перераспределении земельного участка от 09.02.2016 № 13. В данном соглашении указаны реквизиты доверенности от 25.01.2016.</p> <p>В отношении соглашения о перераспределении земельного участка от 22.04.2016 № 21 (XXXXXXX) в соответствии с заявлением гражданина (вх. № 9/4248 от 26.04.2016 г.) подготовлен и согласован график рассрочки платежа на 8 месяцев, где указано, что данный график является неотъемлемой частью соглашения о перераспределении от 22.04.2016 № 21. Также стоит отметить, что текст данного соглашения не содержит информации о запрете на рассрочку платежа. В соответствии с пунктом 6 соглашения оплата стоимости земельного участка вносится в течение 5 дней с момента получения проекта соглашения о перераспределении. Боевым Ю.Н. был получен проект соглашения, а также график платежей, в котором дата первого платежа определена 06.05.2016. Данный платеж</p>	

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
	<p>произведен 04.05.2016. Последующие платежи ХХХХХХХХ были внесены в соответствии с графиком, за исключением платежей за ноябрь и декабрь, когда сроки оплаты были нарушены на 2 и 7 дней соответственно. Подписанное департаментом имущественных и земельных отношений соглашение о перераспределении от 22.04.2016 № 21, было выдано ХХХХХХХХ для государственной регистрации права образованного земельного участка после внесения платы за увеличение земельного участка в полном объеме</p>	
<p>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.</p> <p>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 (стр. 121 акта)</p>	<p>В ходе визуального осмотра в с. Федосеевка был установлен факт самовольного занятия земельного участка в кадастровом квартале 31:05:0211018 и составлен акт осмотра. Данный акт с приложениями направлялся посредством электронной почты, но из-за сбоя в сети интернет не был доставлен адресату.</p> <p>Расчёт неосновательного обогащения 30.06.2017 был направлен на электронную почту</p>	<p><i>Доводы администрации лишены основательности и убедительности и не приняты во внимание, т.к. отсутствует доказательная база (скриншоты отправляемого сообщения)</i></p>
<p>При анализе договора аренды земельного участка от 25 июня 2006 г.</p>	<p>По договору от 25.06.2016 № 37-1/06, заключенному с ООО «Исследователь КМА». В расчете применен корректирующий</p>	<p>Позиция Контрольно-счетной палаты по данному вопросу отражена в акте (стр.26-27).</p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
<p>№ 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.</p> <p>Так, годовой размер арендной платы определен ДИЗО в размере 35 611,56 рублей (УПКС - 1988,36 руб за 1 кв.м, К (%) - 1,5%).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>коэффициент 1,5 согласно Решению Совета депутатов Старооскольского городского округа Белгородской области от 13.07.2010 №449, как для земельного участка «прочие отрасли промышленности в черте населенных пунктов», в связи с тем, что на прилегающем земельном участке размещена промышленная база ООО «Исследователь КМА». В данном случае площадка используется не для временного хранения, распределения и перевалки грузов, а является частью производственного комплекса, на котором был создан груз (Классификатор видов разрешенного использования земельных участков), а именно для складирования отходов собственного производства (бетонитовых глин) которые не представляют собой никакой материальной ценности. Поскольку согласно Решению Совета депутатов Старооскольского городского округа Белгородской области от 13.07.2010 № 449, коэффициент 2,25 должен применяться для открытых складов и площадок для хранения материальных ценностей, применение корректирующего коэффициента 2,25 в данном случае считаем необоснованным</p>	<p>Помимо этого следует отметить также, что к участку с кадастровым номером 31:06:0401006:22, имеющим вид разрешенного использования «для размещения открытой площадки под складирование сырья (бетонитовых глин)», прилегает земельный участок с кадастровым номером 31:06:0401006:8 с видом разрешенного использования «Для строительства производственного участка по переработке и активации бентонитовых глин». Данные обстоятельства позволяют делать вывод, что бетонитовые глины используются в качестве сырья в производстве, соответственно имеют материальную ценность. Из вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 31:06:0401006:22 не следует, что на нем хранятся отходы производства, как указано в позиции администрации Старооскольского городского округа.</p> <p>Учитывая, что данный земельный участок используется для складирования сырья и расположен за границами территории, на которой осуществляется переработка и активизация сырья, а также того факта, что вид разрешенного использования участка определен на основании заявления юридического лица, при расчете арендной платы подлежит применению К(%) - 2,25% (открытые склады и площадки для хранения материальных ценностей). Следует отметить, что виды разрешенного (функционального) использования земельного участка, для которых решением Совета Депутатов Старооскольского городского округа от 13 июля 2010 года № 449 утверждены величины корректирующих коэффициентов, не</p>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст замечаний (пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения замечаний (пояснений)
составил - 71,2 тыс. рублей (Приложение к акту №3)		приведены в соответствие с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, с учетом положений постановления Правительства 247-пп, и вид разрешенного использования вышеуказанного земельного участка определен до вступления в силу классификатора

По итогам анализа позиций, изложенных в замечаниях (пояснениях) по акту проверки, усматривается, что администрация Старооскольского городского округа выражает лишь несогласие с доводами, изложенными в акте, допускает неверную трактовку норм права, не предоставляет доказательств, свидетельствующих о законности своих действий и принимаемых решений при осуществлении управления и распоряжения земельными ресурсами.

Аудитор
Контрольно-счётной палаты
Белгородской области



Н.И. Усова

7 июля 2017 г.