

УТВЕРЖДАЮ
Председатель
Счетной палаты Города Томска

В.С. Литвиненко
«___» февраля 2019 года

Отчет
по итогам контрольного мероприятия -
«Проверка эффективности администрирования доходов бюджета
муниципального образования «Город Томск», полученных от продажи земельных
участков за 2017 год и истекший период 2018 года»

Основание проверки: п.1.7 Плана работы Счетной палаты Города Томска на 2018 год, утвержденного приказом председателя Счетной палаты Города Томска от 29.12.2017 №205.

Цель проверки: проверка деятельности департамента управления муниципальной собственностью администрации Города Томска по администрированию доходов бюджета муниципального образования «Город Томск», полученных от продажи земельных участков.

Объект проверки: департамент управления муниципальной собственностью администрации Города Томска (далее по тексту – департамент недвижимости, ДУМС).

Срок проведения проверки: с 03.07.2018 по 07.09.2018.

Проверяемый период: 2017 год и истекший период 2018 года (1-ое полугодие).

Отчет сформирован на основе:

- акта проверки, проведенной Счетной палатой в департаменте недвижимости, подписанного должностными лицами;
- замечаний и пояснений, представленных департаментом недвижимости с подписанным актом проверки.

В ходе проведения проверки были рассмотрены вопросы:

1. Общие сведения.
2. Порядок разграничения полномочий между субъектом РФ – Томская область и муниципальным образованием «Город Томск». Нормативно-правовые акты, регулирующие вопросы управления земельными ресурсами, продажи земельных участков.
3. Проверка администрирования доходов бюджета города Томска от продажи земельных участков.
4. Порядок отражения расчетов по продаже земельных участков в бюджетном учете администратора доходов.

Основные итоги контрольного мероприятия

1. Департамент недвижимости является администратором доходов от продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Доходы от продажи земельных участков земельных участков поступают в бюджет города Томска в 100% объеме.

2. В 2017 году доходы от продажи земельных участков составили 172 811,4 тыс. рублей. За 1 полугодие 2018 года доходы от продажи земельных участков составили 84 714,1 тыс. рублей.

Таблица – Доходы от продажи земельных участков, поступившие в бюджет города Томска, тыс. рублей

№ п/п	Наименование вида дохода	2017 год	1-ое полугодие 2018 года
1	Доходы от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена	163 052,5	84 714,1

№ п/п	Наименование вида дохода	2017 год	1-ое полугодие 2018 года
1.1	Доходы, полученные по результатам торгов от продажи земельных участков	22 808,4	10 821,79
1.2	Доходы, полученные от продажи земельных участков, предоставленных в собственность без проведения торгов	140 244,1	73 892,3
2	Доходы, полученные по результатам торгов от продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности	9 758,9	-
2.1	Доходы от реализации земельных участков, на которых расположены приватизированные здания	9 758,9	-
	ИТОГО	172 811,4	84 714,1

3. Всего на торгах в 2017 году продано в собственность 27 земельных участков общей площадью 25 519 кв.м, государственная собственность на которые не разграничена. Общая начальная цена земельных участков составляет 17 886,1 тыс. рублей, продажная – 21 770,1 тыс. рублей, коэффициент продаж – 1,22. За 1-е полугодие 2018 года продано в собственность 18 земельных участков общей площадью 11 798 кв. м, государственная собственность на которые не разграничена. Общая начальная цена земельных участков составляет 6 587,5 тыс. рублей, продажная – 7 939,0 тыс. рублей, коэффициент продаж – 1,21. Все проданные земельные участки предназначены для индивидуального жилищного строительства. Все земельные участки реализованы с условием оплаты в рассрочку в течение трех месяцев с момента подписания договора купли-продажи.

4. Обращает на себя внимание низкая покупательская способность выставленных на продажу земельных участков. Так, в 2017 году из 114 выставленных на торги земельных участков продано 27 или 23,7 %, в 1 полугодии 2018 года продано с аукциона 32,1% всех выставленных на торги земельных участков. Наиболее распространенным основанием признания аукционов несостоявшимися является тот факт, что на торгах участвовало менее двух участников, либо отсутствие заявок вообще.

5. По состоянию на начало проверяемого периода (01.01.2017) общая сумма задолженности по проданным в собственность земельным участкам на аукционе и посредством выкупа без проведения торгов составила 42 257,3 тыс. рублей, в том числе дебиторская задолженность 47 201,8 тыс. рублей, кредиторская задолженность – 4 944,5 тыс. рублей. По состоянию на конец проверяемого периода (01.07.2018) сумма дебиторской задолженности составляет 17 593,3 тыс. рублей, кредиторской задолженности – 29 399,5 тыс. рублей.

Основным должником перед бюджетом города Томска за приобретенные на аукционе земельные участки является Ячменев А.Г. с общей суммой долга на 01.07.2018 – 15 492,1 тыс. рублей. Как установлено в ходе проверки, приобретенные на аукционе в феврале 2015 года земельные участки по адресу: г. Томск, ул. Жуковского, 13/1, 13/3 Ячменевым А.Г. фактически используются как минимум с 2010 года, на них самовольно построены объекты.

6. В 2017 году без проведения торгов заключено 663 договора купли-продажи земельных участков общей площадью 63,5 га. Всего без проведения торгов в 2017 году передано в собственность физических и юридических лиц земельных участков общей площадью 73,5 га по 713 заключенным договорам купли-продажи. За 1 полугодие 2018 года без проведения торгов заключено 246 договоров купли-продажи земельных участков. Передано в собственность физических и юридических лиц за этот же период земельных участков общей площадью 42,6 га по 362 договорам купли-продажи.

В количественном выражении наибольшую часть земельных участков выкупили физические лица, которым ранее они были предоставлены для ведения садоводства и огородничества, для эксплуатации индивидуальных жилых домов, а также члены гаражных кооперативов. В стоимостном выражении наибольшая сумма доходов получена от выкупа земельных участков юридическими лицами – собственниками расположенных на них объектов недвижимости. Покупателем земельных участков с наибольшей общей выкупной ценой в 2017 году является ООО «Томлесдрев» (выкупная стоимость 24 421,7 тыс. рублей,

общая площадь земельных участков – 12,9 га), в 1-м полугодии 2018 года – ООО ПКФ «ФОРО», выкупившее земельный участок площадью 7 797,0 кв.м за 15 405,0 тыс. рублей.

7. Как показала проверка, до выкупа земельного участка, собственники расположенных на нем объектов недвижимости в судебном порядке либо комиссионно оспаривают кадастровую стоимость участка. В результате кадастровая стоимость значительно снижается, что, в свою очередь, влияет на размер выкупной стоимости земли. Снижение кадастровой стоимости земельного участка составляет диапазон от 1,1 до 28 раз.

8. При проверке администрирования доходов, полученных от продажи земельных участков без проведения торгов собственникам расположенных на них зданий, сооружений, обращено внимание на использование таких земельных участков до даты выкупа без правовых оснований, без оплаты в бюджет, в нарушение ст. 65 Земельного кодекса РФ, которой установлена платность использования земли. Действия по использованию земельных участков без оплаты в бюджет, в соответствии со ст. 1102 Гражданского кодекса РФ следует рассматривать как неосновательное обогащение за счет чужого имущества.

Как показала проверка, данное нарушение носит системный характер и свидетельствует об отсутствии надлежащего контроля со стороны департамента недвижимости за полнотой поступлений в бюджет города Томска доходов от использования земли. В конечном итоге данное нарушение приводит к значительным суммам недопоступлений в городской бюджет. Меры по взысканию сумм неосновательного обогащения со стороны департамента недвижимости зачастую принимались только в ходе настоящей проверки.

Несвоевременное принятие мер к взысканию с пользователей земельных участков сумм неосновательного обогащения приводит к отказам судами в удовлетворении исковых требований департамента недвижимости, применяя сроки исковой давности, что, в свою очередь, свидетельствует о невосполнимых потерях городского бюджета. А отмеченные в отчете примеры подтверждают выводы Счетной палаты о наличии потерь бюджета от использования земли вследствие ненадлежащего исполнения ДУМС своих функциональных обязанностей по управлению и распоряжению земельными ресурсами. Установленная в ходе проведения контрольного мероприятия сумма неосновательного обогащения и плата за использование земельного участка с даты заключения договора купли-продажи до его регистрации в ЕГРН составили 23 537,0 тыс. рублей (с учетом процентов за пользование чужими средствами в соответствии со ст. 395 Гражданского кодекса РФ). Сумма потерь городского бюджета – 15 728,5 тыс. рублей (с учетом процентов за пользование чужими средствами в соответствии со ст. 395 Гражданского кодекса РФ). Оплачено всего на дату формирования отчета – 1086,6 тыс. рублей, в том числе в ходе проверки 460,7 тыс. рублей, после проведения проверки - 625,9 тыс. рублей.

По итогам проведенной проверки в целях устранения выявленных нарушений, а также недопущения их в дальнейшем Счетной палатой вынесены следующие предложения.

1. Разработать мероприятия, направленные на выявление земельных участков, используемых без оформления в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю, на выявление земельных участков, используемых не по целевому назначению.

2. Провести сверку баз данных налоговых органов, органов Росреестра с базой данных органов местного самоуправления в целях выявления земельных участков, в отношении которых не уплачивается земельный налог. Мониторинг регистрации права в Росреестре при предоставлении земельных участков по договору купли-продажи в целях исключения использования земельных ресурсов без регистрации права и уплаты земельного налога.

3. Усилить контроль за использованием земельных участков, переданных на праве постоянного (бессрочного) пользования, с целью исключения фактов нарушений порядка использования земельных участков.

4. Принять меры по взысканию сумм неосновательного обогащения за пользования следующими земельными участками: г.Томск, ул. Березовая, 2/10 (Черноусова А.Н.), ул. Партизанская, 9в (Чугунов Д.В.), ул. Березовая, 2/15, ул. Березовая, 2/10 (Щеголев А.С.).

5. Принять меры по оформлению земельных отношений и взиманию платы за использование земли собственниками расположенных на них объектов недвижимости по адресам: г.Томск, пр. Комсомольский, 68/5 (ООО «К68»), г.Томск, ул. Нахимова, 13 (Валова А.И., Выпулин И.П., Кислицина А.Г., Минин М.Г., Никитчук А.В., Романова Т.А., НП «Центр организации работ и услуг природоохранного назначения», ООО «ПКФ «Стройкерамик», ООО «Газпромнефть-Восток»).

Кроме того, на дату формирования данного отчета Счетной палатой департаменту недвижимости вынесено представление №11-18 (письмо от 20.12.2018 № 1162), в соответствии с которым в целях устранения выявленных нарушений, а также недопущения их впредь надлежит:

- принять меры в отношении Ячmeneва А.Г. по погашению числящейся задолженности перед бюджетом за приобретенные земельные участки по адресу: г.Томск, ул. Жуковского, 13/1 и 13/3, либо рассмотреть вопрос о расторжении договора купли-продажи с Ячmeneвым А.Г. в связи с неисполнением обязательств по оплате;

- принять меры по оформлению земельных отношений и взиманию платы за использование земли собственниками расположенных на них объектов недвижимости по адресам: г.Томск, пр. Комсомольский, 68/5, г.Томск, ул. Нахимова, 13;

- усилить контроль за использованием земельных участков с целью исключения фактов нарушений порядка использования земельных участков, недопоступлений и потерь городского бюджета.

Согласно письму департамента недвижимости от 21.01.2019 № 638, департаментом рассматриваются два варианта дальнейших действий:

- обращение в Арбитражный суд Томской области с заявлением о банкротстве Ячmeneва А.Г.;

- расторжение договоров купли-продажи указанных земельных участков.

15.01.2019 проведена рабочая встреча с должником под председательством заместителя Мэра Города Томска по безопасности Е.И.Сурикова, на которой должник проинформирован о необходимости принятия мер к погашению задолженности. В случае продолжения неисполнения обязательств, департаментом будут приняты меры к банкротству Ячmeneва А.Г.

Пользователям земельных участков по адресам: г.Томск, пр. Комсомольский, 68/5, г.Томск, ул. Нахимова, 13 направлены претензии о погашении суммы неосновательного обогащения, готовится пакет документов в суд. От пользователей земельного участка по адресу: г.Томск, ул. Нахимова, 13 на дату формирования настоящего отчета частично поступила оплата в бюджет в размере 258,6 тыс. рублей.

Аудитор Счетной палаты Города Томска

В.А. Мусина