

УТВЕРЖДЕНО
Решением Коллегии Контрольно-
счетной палаты города Якутска
от «14» апреля 2023 г. № 4-1

Отчет
о результатах контрольного мероприятия
«Проверка соблюдения установленного порядка управления и распоряжения земельными ресурсами, находящимися в собственности городского округа «город Якутск», а также земельными ресурсами, расположенными в границах города, государственная собственность на которые не разграничена за 2021 – 2022 годы и текущий период 2023 года»

1. Основание для проведения контрольного мероприятия: п. 2.6 плана работы Контрольно-счетной палаты г. Якутска на 2023 год.

2. Предмет контрольного мероприятия: использование земельных ресурсов, находящихся в собственности городского округа «город Якутск», а также земельных ресурсов, расположенных в границах города, государственная собственность на которые не разграничена.

3. Объекты контрольного мероприятия:

3.1. Департамент имущественных и земельных отношений Окружной администрации города Якутска;

3.2. Муниципальное казенное учреждение «Агентство земельных отношений» городского округа «город Якутск».

4. Срок проведения контрольного мероприятия:

4.1. Подготовительный: с 01.02.2023 по 02.02.2023;

4.2. Основной: с 03.02.2023 по 31.03.2023;

4.3. Заключительный: с 03.04.2023 по 10.04.2023.

5. Цели контрольного мероприятия:

5.1. Цель 1. Оценка эффективности (экономичность, результативность, рациональность) управления и правомерности распоряжения земельными ресурсами;

5.2. Цель 2. Осуществление контроля за правильностью начисления, полнотой и своевременностью поступления в бюджет города доходов от управления и распоряжения земельными ресурсами.

6. Проверяемый период деятельности: 2021-2022 годы и текущий период 2023 года.

7. По результатам контрольного мероприятия установлено следующее:

Краткая информация об объектах контрольного мероприятия:

Деятельность Департамента имущественных и земельных отношений Окружной администрации города Якутска (далее – Департамент или ДИиЗО ОА г. Якутска) регламентируется Положением, утвержденным решением Якутской городской Думы от 11.06.2014 №РЯГД-8-6, согласно которому Департамент является отраслевым (функциональным) органом местной администрации, осуществляющим функции в сфере управления муниципальным имуществом, а также в сфере управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена в городском округе «город Якутск», в рамках осуществления органами местного самоуправления городского округа «город Якутск» полномочий по решению вопросов местного значения и отдельных государственных полномочий.

Муниципальное казенное учреждение «Агентство земельных отношений» городского округа «город Якутск» (далее – Учреждение, Агентство или МКУ «АЗО») создано на основании распоряжения Окружной администрации г. Якутска от 24.05.2012 №2388р с целью реализации политики Окружной администрации города Якутска (далее – ОА г. Якутска) в области

управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности городского округа «город Якутск» и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена в городском округе «город Якутск». Учреждение подведомственно ДИиЗО ОА г. Якутска.

7.1. Оценка эффективности (экономичность, результативность, рациональность) управления и правомерности распоряжения земельными ресурсами.

7.1.1. Анализ состояния и соответствия муниципальной нормативно-правовой базы по управлению и распоряжению земельными ресурсами действующему законодательству.

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

С целью регулирования вопросов, связанных с управлением и распоряжением земельными участками, находящимися в муниципальной собственности городского округа «город Якутск», а также земельными участками, которыми в соответствии с действующим законодательством РФ вправе распоряжаться муниципальное образование, решениями Якутской городской Думы (далее – ЯГД) и постановлениями Окружной администрации города Якутска (далее - ОА г.Якутска) приняты и утверждены нормативно-правовые акты, регулирующие полномочия органа местного самоуправления в области земельных отношений. Необходимо отметить, что Положение о порядке предоставления гражданам в собственность земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена в ГО «город Якутск», утвержденное решением ЯГД от 10.02.2009 №РЯГД-13-2 и Положение о порядке приобретения прав на земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и на которые расположены здания, строения, сооружения, в ГО «город Якутск», утвержденное решением ЯГД от 28.04.2009 №РЯГД-17-10 *требуют внесения изменений и редактирования в связи с указанием в них не существующих (устаревших) наименований структурных подразделений ОА г. Якутска.*

В целях реализации положений Федерального закона от 27.07.2010 №210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», повышения качества исполнения и доступности результатов предоставления муниципальных услуг в части земельных вопросов, утверждены 24 *административных регламента*, в том числе регулирующие: постановку в очередь, сверку очереди на получение земельных участков гражданами, имеющими трех и более детей; предоставление земельных участков без торгов из земель, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена; предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, на которых расположены здания, сооружения и т.д.

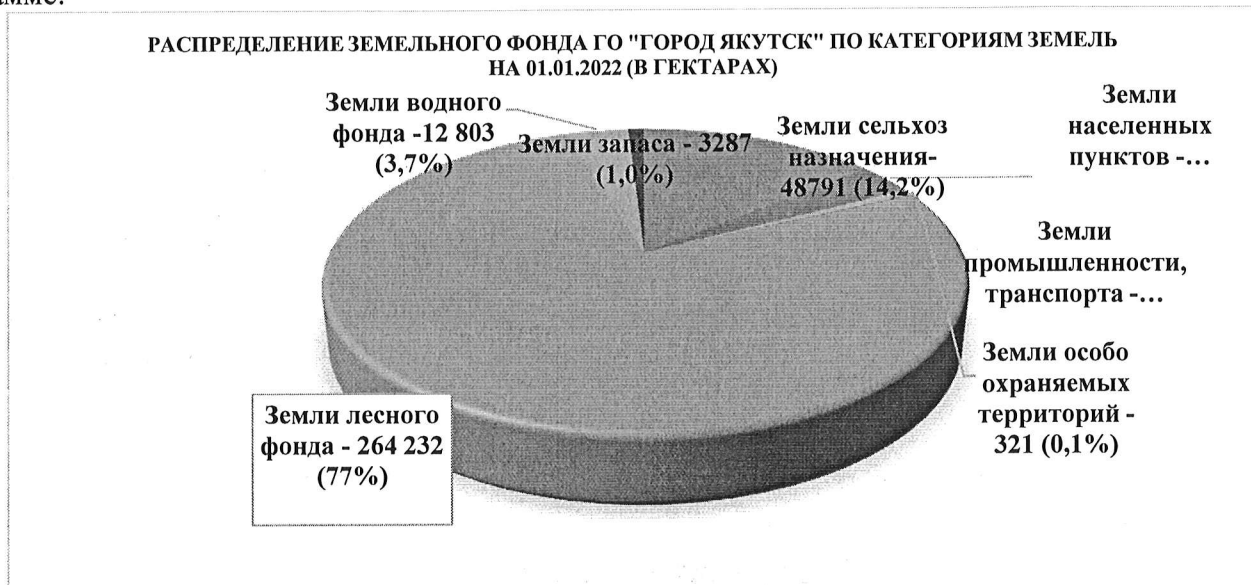
В нарушение п.14 *Правил разработки и утверждения административных регламентов муниципальных услуг, утвержденных постановлением ОА г. Якутска от 02.04.2021 №93п* в административном регламенте «Установление публичного сервитута в отношении одного или нескольких земельных участков и (или) земель», утвержденном постановлением ОА г. Якутска от 03.12.2019 №317п, имеются ссылки на утратившие силу статьи и пункты нормативных правовых актов.

В целом действующие нормативно-правовые акты в сфере земельных отношений соответствуют требованиям законодательства, проводится работа по внесению изменений в действующие нормативные акты согласно изменениям земельного законодательства, при этом установлено, что некоторые нормативные правовые акты требуют приведения в

соответствие в связи с утратой силы пунктов Земельного кодекса РФ и изменением наименований структурных подразделений Окружной администрации г. Якутска.

7.1.2. Общая характеристика земельных участков, составляющих территорию городского округа «город Якутск»

Согласно данным формы №22-1, формируемой Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РС (Я), площадь земельного фонда городского округа «город Якутск» на 01.01.2022 составила **343 141 га**. Данные на 01.01.2023 отсутствуют в связи с предоставлением ППК «Роскадастр» формы №22-1 ориентировочно в июне 2023 года. Структура земельного фонда ГО «город Якутск» на 01.01.2022 представлена в диаграмме:



В структуре земельного фонда ГО «город Якутск» на 01.01.2022 264 232 га или 77 % занимают земли лесного фонда, 48 791 га или 14,2 % - земли сельскохозяйственного назначения, 12 803 га или 3,7 % - земли водного фонда, 11 525 га или 3,4 % - земли населенных пунктов, 3 287 га или 1,0 % - земли запаса, 2 182 га или 0,6 % - земли промышленности, транспорта, связи и иного назначения, 321 га или 0,1 % - земли особо охраняемых территорий и объектов.

Структура распределения земель городского округа «город Якутск» по формам собственности на 01.01.2022 представлена следующим образом:



В городском округе «город Якутск» в собственности граждан находится 8 423 га или 2,5 % земель, в собственности юридических лиц находится 4 919 га или 1,4% земель. В государственной и муниципальной собственности находится 329 799 га или 96,1 % земель, в том числе: 265 061 га земель или 77,2 % в собственности РФ, 3 135 га или 0,9 % земель в собственности РС (Я), 13 542 га или 4 % земель в муниципальной собственности и на 48 061 га или 14 % земель право собственности не разграничено.

По состоянию на 01.01.2021 в собственности граждан находится 5 017 га или 10,3 % земель *сельскохозяйственного назначения*, в собственности юридических лиц – 3 094 га или 6,3%, и в государственной и муниципальной собственности – 40 726 га или 83,4 %. На конец 2021 года наблюдается снижение доли земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, на 46 га, составив 40 680 га за счет уменьшения земель, находящихся в собственности РФ на 312 га, в собственности РС (Я) на 701 га, и увеличения площади неразграниченных земель на 967 га.

Земли населенных пунктов на 01.01.2021 и на 01.01.2022 составляют 11 525 га, из них земли городских населенных пунктов – 7 158 га, земли сельских населенных пунктов – 4 367 га. В государственной и муниципальной собственности по состоянию на 01.01.2021 находится 6 617 га или 57,4 % земель населенных пунктов, в собственности граждан - 3 406 га или 29,6 % и в собственности юридических лиц – 1 502 га или 13,0 % земель населенных пунктов. Общая площадь земель населенных пунктов, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в целом осталась без изменений, при этом наблюдается снижение площади земель, находящихся в собственности РФ - на 39 га, в собственности РС (Я) – на 642 га, а площадь неразграниченных земель увеличилась на 681 га и составила на 01.01.2022 – 4 879 га.

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения на 01.01.2021 составили 2 136 га. За 2021 год площадь земель промышленности и иного специального назначения увеличилась на 46 га за счет перевода из земель сельскохозяйственного назначения и на 01.01.2022 составила 2 182 га, в том числе: в собственности юридических лиц - 323 га или 14,8 %, в государственной и муниципальной собственности - 1859 га или 85,2 %. По состоянию на 01.01.2022 *земли особо охраняемых территорий* площадью 321 га находятся в государственной и муниципальной собственности, из них в республиканской собственности - 33 га, неразграниченные земли – 288 га. *Земли лесного фонда* площадью 264 232 га находятся в собственности РФ. *Земли водного фонда* площадью 12 803 га, находятся в государственной и муниципальной собственности, право собственности не разграничено. *Земли категории запаса* по состоянию на 01.01.2022 занимают 3 287 га. В эту категорию земель отнесены неиспользуемые земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, права на которые прекращены, а также земли, выведенные из оборота в результате их консервации.

7.1.2. Оценка соответствия деятельности исполнительного органа местного самоуправления, его структурных подразделений действующему законодательству и муниципальным нормативно-правовым актам.

Предоставление муниципальных услуг в сфере земельных отношений.

Учреждение является ответственным исполнителем предоставления ОА г. Якутска 24 муниципальных услуг в сфере земельных отношений. Из них в соответствии с Соглашением о взаимодействии между ГАУ МФЦ в РС(Я) и ОА г. Якутска по предоставлению муниципальных услуг на базе многофункционального центра предоставляются 15 муниципальных услуг. Кроме того, 5 муниципальных услуг предоставляются исключительно в электронном виде.

За проверяемый период в МКУ «АЗО» поступило 14 511 заявлений о предоставлении муниципальных услуг, в том числе: в 2021 году – 6 367, в 2022 году – 8 144. Из общего количества поступивших заявлений 92,2 % или 13 374 заявлений поступило от физических лиц, из них 8 521

заявление или 63,7 % получили отказ в связи с несоответствием заявителей условиям получения муниципальных услуг или отсутствием полного пакета документов.

Наиболее востребованными муниципальными услугами являются: «Предварительное согласование предоставления земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена», из них: 2021 год – 1 399 или 22 % от общего количества заявлений, 2022 год – 1 416 или 17,4 %, «Постановка в очередь, сверка очереди на получение земельных участков гражданами, имеющими трех и более детей», так, количество поданных заявлений на получение муниципальной заслуги составило, из них: в 2021 году – 1 081 или 17 %, от общего количества поданных заявлений, в 2022 году – 2 301 или 28,3%, «Предоставление земельных участков без торгов из земель, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена», из них: 2021 год – 1 136 или 17,8 % от общего количества заявлений, 2022 год – 1 143 или 14,0 %.

Предоставление земельных участков (первоотвод).

За проверяемый период предоставлено (первоотвод) 1 472 земельных участков (в том числе: купля – 697, аренда – 225), из них в 2021 году – 743 (в том числе: купля – 356, аренда – 118), в 2022 году – 729 (в том числе: купля – 341, аренда – 107). Распределение по видам предоставления земельных участков следующее:

- предоставление земельных участков без торгов из земель, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена (№50п): 2021 год – 256 участков, 2022 год – 291 участок;

- предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности (№55п): 2021 год – 14 участков, 2022 год – 28 участков;

- предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, на которых расположены здания, сооружения (№56п): 2021 год – 166 участков, 2022 год – 102 участка;

- предоставление земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, на аукционах (№51п): 2021 год – 29 участков, 2022 год – 18 участков;

- заключение соглашений о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, или государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в частной собственности (№53п): 2021 год – 53 участка, 2022 год – 98 участков;

- по решению суда: 2021 год – 9 участков, 2022 год – 9 участков;

- многодетным семьям: 2021 год – 88 участков, 2022 год – 108 участков;

- членам СОТ (дачная амнистия): 2021 – 128 участков, 2022 год – 78 участков.

Формирование земельных участков в рамках программы строительства объектов образования ВЭБ.РФ.

В рамках программы строительства объектов образования ВЭБ.РФ Учреждение в 2021 году провело работы в отношении земельных участков для строительства 13 объектов образования, в том числе: школа (500 мест), адрес: г. Якутск, ул. Чайковского, д.113, школа (990 мест), адрес: г. Якутск, Новопортовской квартал, школа (990 мест), адрес: ГО «город Якутск» с. Хатассы, рядом с мкр. Многодетных, школа (990 мест), адрес: г. Якутск, ул. Билибина, 84 квартал, школа (180 мест), адрес: г. Якутск, 143 квартал, ул. Пирогова, д.2, учебный корпус с интернатом (350/120 мест), адрес: г. Якутск, Сергеляхское шоссе 12 км, учебный корпус с интернатом (200/125 мест), адрес: г. Якутск, мкр.Марха ул. Олега Кошевого, школа (990 мест), адрес: 153 квартал, мкр. ДСК, школа (360 мест), адрес: г. Якутск, с.Табага ул. Строительная (центр), Школа (990 мест), адрес: г. Якутск мкр. Северный, школа (990 мест), адрес: г. Якутск с.

Тулагино (рядом с мкр. Многодетных), школа (360 мест), адрес: г.Якутск, Покровский тр.8 км, школа (360 мест), адрес: Сергеляхское шоссе 8 км., 1А.

Передача ТУ Росимущество по РС(Я) земельных участков из федеральной собственности в муниципальную собственность в целях подготовки территории для распределения многодетным семьям.

Земельные участки по Виллойскому тракту общей площадью 176,4 га и по Намцырскому тракту общей площадью 135,5 га, переданы в 2021 году в муниципальную собственность ГО «город Якутск», с установлением категории земель сельскохозяйственного назначения. На сегодняшний день передача земельных участков на Маганском тракте из федеральной собственности в муниципальную собственность не осуществлена, в связи с чем ОА г. Якутска направлено ходатайство в адрес Территориального управления Росимущества по РС (Я).

Доля площади земельных участков на территории городского округа, поставленных на государственный кадастровый учет, в общей площади земель городского округа.

Общая площадь ГО «город Якутск» составляет 371 524,3 га, общая площадь образованных земельных участков, границы которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), составляет на 01.01.2021 – 167 356,5 га или 45 %, на 01.01.2022 - 167 758,8 га или 45 %, на 01.01.2023 – 164 468,9 га или 44,3 %, то есть государственную регистрацию имеют менее половины земель ГО «город Якутск». Уменьшение общей площади образованных земельных участков связано с массовым снятием Росреестром с кадастрового учета временных земель (так как права до 01.03.2022 не зарегистрированы). Общее количество многоквартирных домов в ГО «город Якутск» составляет 2 389 единиц, из них количество многоквартирных домов, расположенных на земельных участках, состоящих на государственном кадастровом учете по состоянию на конец 2021 года – 2 181 участков или 91,3 %, по состоянию на конец 2022 года – 2 343 земельных участков или 93,9 %. Следовательно, в отношении земельных участков, на которых расположены 46 многоквартирных домов ГО «город Якутск», государственный кадастровый учет Учреждением не осуществлен.

Площадь земельных участков, предоставленных для строительства, за проверяемый период составила 318 448,96 кв.м., в том числе: 2021 год – 220 288,81 кв.м., в 2022 году уменьшилась в 2,2 раза и составила 98 200,15 кв.м. Из них общая площадь земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, составила 75 449,15 кв.м., в том числе: 2021 год – 45 814 кв.м. или 20,8 % от общей площади для строительства, в 2022 году уменьшилась в 1,5 раза и составила 29 635,15 кв.м. или 30,2 % от общей площади для строительства в 2022 году.

Предоставление муниципальных услуг по распределению земельных участков, гражданам, имеющим трех и более детей.

На 28.02.2023 число граждан, имеющих трех и более детей, подавших заявки и включенных в очередь на бесплатное предоставление земельных участков на территории ГО «город Якутск», составило 8 215 граждан (с 2011 года). За проверяемый период включены в список очередников 1 962 многодетных граждан, в том числе: в 2021 году – 726, в 2022 году – 1 041, январь-февраль 2023 – 195. За 2021 год от многодетных граждан о постановке в очередь на бесплатное получение земельных участков поступило всего 1081 заявления, из них включены в очередь 726 граждан. В 2022 году поступило 2 301 заявление, из них включены в очередь 1 041 гражданин. Причинами отказа в основном являются отсутствие пятилетнего непрерывного проживания на территории ГО «город Якутск», отсутствие требуемых документов, по иным причинам.

С 2011 года всего выдано схем расположений земельных участков и фрагментов из проекта межевания территории 3451 многодетным гражданам по следующим направлениям: Намский тр. 17 км (кв. Северный), Намский тр. 24 км. (с.Тулагино), с. Хатассы, с. Кильдямцы, с. Табага, с. Маган, в том числе в 2017 - 83 земельных участков, в 2018 – 17, в 2019 – 98, в 2020 – 68, в 2021 – 85, в 2022 – 81. Количество предоставления земельных участков многодетным гражданам не увеличивается в связи с отсутствием территорий, соответствующих для

предоставления данной категории граждан, согласно действующему Генеральному плану города Якутска. Для обеспечения многодетных граждан земельными участками готовятся территории: в местности с. Тулагино-Сырдах (ориентировочно 109 земельных участков), по Виллойскому (977 земельных участков), Намцырскому (1235 земельных участков) трактам распределение запланировано в 3-4 квартале 2023 года. Кроме того, проводится работа по переводу земель из федеральной собственности в муниципальную собственность по Маганскому тракту, где ориентировочно планируется 1123 земельных участков.

Информационные системы, применяемые в сфере земельных ресурсов.

Программный комплекс «Муниципальная информационная система «ИнМета» (далее - МИС «ИнМета») предназначен для ведения реестров имущества в ДИИЗО ОА г. Якутска, оформления договоров аренды (субаренды) и расчета арендной платы и формирования пакета документов, сопровождающих процесс формирования договоров аренды. Следует отметить, что система учета объектов недвижимого имущества *не позволяет* произвести выгрузку в виде реестра муниципальных земель на определенную дату. МИС «ИнМета» *не имеет* функциональной возможности произвести выгрузку сведений по всем земельным участкам на определенную дату в виде реестра, то есть *невозможно* определить количество, стоимость и определенные параметры земельных участков на определенную дату.

Фактически МКУ «АЗО» ведет учет земельных участков в МИС «ИнМета» только в части переданных в аренду земельных участков, размещена информация об арендаторе, заключенных договорах аренды, начислении арендных платежей, о суммах оплаты и задолженности и т.д.

Геоинформационный портал городского округа «город Якутск» <http://map.yakadm.ru/>, предоставляющий оперативную и достоверную информацию о работе с пространственными данными. На интерактивной карте отображается массив пространственных данных о территории городского округа, включая генплан, кадастровые участки, адресный план, муниципальные земли, правила землепользования, проекты межевания территорий, мониторинг строительства, информацию о проводимых торгах и аукционах, схему размещения нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций, автопарковок, инвестиционные проекты и другое.

Геоинформационная система «ИнГео» - электронная карта, с целью формирования единого информационного пространства в сфере градостроительства и управления земельно-имущественным комплексом (для ведения картографической основы).

Согласно данным, выгруженным из ГИС «ИнГео»: общая площадь 92 818 земельных участков на 01.01.2021 составила 167 356,6 га, кадастровая стоимость – 154 238 433,1 тыс. рублей; на 01.01.2022 общая площадь 94 020 земельных участков составила 167 566,8 га, кадастровая стоимость – 158 598 871,76 тыс. рублей, общая площадь 93 438 земельных участков на 01.01.2023 составила 165 792,5 га, кадастровая стоимость – 97 696 511,17 тыс. рублей.

Статистика посещений Геопортала г. Якутска показывает: в 2021 году – 41 681 просмотр, в 2022 году количество посещений увеличилось на 3 596 и составило 45 277 просмотров, с 01.01.2023 по 28.03.2023 – 11 445 просмотров.

Муниципальный земельный контроль.

В соответствии с Положением о муниципальном земельном контроле на территории городского округа «город Якутск» от 24.11.2021 №491-НПА муниципальный земельный контроль в городском округе «город Якутск» осуществляет *Управление муниципальных инспекций Окружной администрации г. Якутска* (далее – Управление). Управлением по результатам выездов для обследования земельных участков на основании заявок структурных подразделений ОА г. Якутска на предмет соблюдения земельного законодательства составлено 5 052 акта, в том числе: в 2021 году - 3 308 актов, по итогам которых выявлено 435 случаев самовольных занятий земельных участков и 21 случай нецелевого использования земельных участков, в 2022 году – 1 744 акта, выявлено 601 случай самовольного занятия земельных участков и 136 случаев нецелевого использования земельных участков. Для подачи исковых заявлений в суд об освобождении самовольно занятых земельных участков и приведения их в

соответствие с разрешенным видом использования в Правовой департамент ОА г. Якутска направлено в 2021 году 86 материалов, в 2022 году – 51 материал.

На основании постановлений Правительства РФ от 03.04.2020 №438, от 10.03.2022 №336 плановые проверки в отношении юридических лиц Управлением в 2021-2022 годы не осуществлялись, по согласованию и требованию прокуратуры проведены 9 внеплановых проверок в отношении юридических и индивидуальных предпринимателей по соблюдению требований земельного законодательства, выявлены 6 нарушений по ст. 7.1 КоАП РФ (самовольный захват), 4 нарушения по ст. 8.8 КоАП РФ (нецелевое использование). В отношении физических лиц в соответствии с утвержденным планом проведены 172 плановые и внеплановые проверки по соблюдению требований земельного законодательства, по результатам которых выявлены нарушения в виде 114 случаев самовольного захвата и 36 случаев нецелевого использования. В Управление Росреестра по РС(Я) для возбуждения дел об административных правонарушениях направлены материалы в отношении 151 лиц, сумма начисленных штрафов в области нарушений земельного законодательства составила 660,0 тыс. рублей. Необходимо отметить, что анализ результатов и итогов контрольных мероприятий по самовольному захвату и нецелевому использованию земельных участков Управлением за проверяемый период не проведен.

В рамках межведомственного взаимодействия по предоставлению муниципальных услуг Управлением проведено в 2021 году 1 522 обследования земельных участков, в 2022 году - 426.

Судебные дела в сфере управления и распоряжения земельными ресурсами.

По информации Правового департамента ОА г. Якутска за проверяемый период было рассмотрено 340 судебных дел (2021 год – 197, 2022 год – 143), в том числе основные: об освобождении самовольно занятого земельного участка: 2021 год – 133, 2022 год – 84; о признании права собственности на земельный участок: 2021 год – 28, 2022 год – 20; о снятии земельного участка с государственного кадастрового учета: 2021 год – 15, 2022 год – 25.

Таким образом, проведенный анализ по критериям эффективности позволяет сделать вывод о том, что в целом Окружной администрацией г. Якутска проводится определенная работа в сфере управления и распоряжения земельными ресурсами городского округа «город Якутск» в виде предоставления муниципальных услуг в сфере земельных отношений, применения информационных систем, осуществления муниципального земельного контроля и по его итогам передачи дел в судебные органы. При этом вышеуказанные факты по установленным случаям нецелевого использования и самовольным захватам земельных участков свидетельствуют о недостаточной работе в этом направлении.

7.1.3. Реестр земельных участков, учет земельных участков в имуществе казны.

Согласно ч. 5 ст. 51 Федерального закона от 06.10.2003 «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» №131-ФЗ органы местного самоуправления должны вести Реестры муниципального имущества, Порядок ведения которых утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 30.08.2011 №424.

В соответствии с пунктом 2.5.5. Положения о ДИиЗО ОА г. Якутска, утвержденного решением ЯГД от 11.06.2014 №РЯГД-8-6, Департамент должен вести реестр муниципальных земель. По Соглашениям о сотрудничестве и совместной деятельности, ежегодно заключаемым ДИиЗО ОА г. Якутска с МКУ «АЗО», Учреждение обязалось осуществлять ведение инвентарного и аналитического учета, а также бюджетного учета имущества муниципальной казны в отношении управления и распоряжения земельными участками и ведение реестра муниципальных земель.

В сфере управления муниципальным имуществом МИС «ИнМета» предназначен для ведения реестров имущества, МКУ «АЗО» ведет учет земельных участков в данной программе только в части переданных в аренду земельных участков, в полном объеме реестр муниципальных земель в МИС «ИнМета» отсутствует. Согласно перечню земельных участков (формат Excel), имеющих регистрацию в ЕГРН на 01.01.2022, на территории ГО «город Якутск» имеется 2 002

земельных участков, общей площадью 14 488,44 га и общей кадастровой стоимостью 8 891 818,37 тыс. рублей, в том числе:

- 1 305 участков площадью 11 364,21 га и кадастровой стоимостью 5 018 456,15 тыс. рублей находятся в собственности ГО «город Якутск» (муниципальная собственность);

- 364 участков площадью 2 206,4 га, с кадастровой стоимостью 987 385,54 тыс. рублей в индивидуальной и в долевой собственности 9 921 собственников;

- 198 участков площадью 730,10 га и кадастровой стоимостью 1 475 065,36 тыс. рублей переданы в аренду муниципальным предприятиям, акционерным и хозяйственным обществам, со 100 процентной долей ГО «город Якутск», или в постоянное (бессрочное) пользование муниципальным казенным, бюджетным и автономным учреждениям;

- 135 участков площадью 187,73 га и кадастровой стоимостью 1 410 911,32 тыс. рублей переданы в аренду, в безвозмездное срочное пользование, в постоянное бессрочное пользование, сервитут (право), иные виды пользования организациям и учреждениям различных форм собственности.

Проверкой полноты и достоверности формирования Реестра муниципальных земель установлено, что в нарушение ч. 5 ст. 51 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ, Порядка ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества, утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 30.08.2011 №424, п. 2.1, 2.7 Порядка управления муниципальной собственностью ГО «город Якутск» от 27.03.2013 №130-НПА, п.1.9 Положения о совершенствовании порядка учета муниципального имущества ГО «город Якутск» от 28.04.2009 №РЯГД-17-6, п.2.3.28 Соглашения о сотрудничестве и совместной деятельности, Учреждением ведение Реестра муниципальных земель (на электронном и на бумажном носителях) должным образом не осуществлялось, сведения на 01.01.2022 о 2002 муниципальных землях общей площадью 14 488,44 га и общей кадастровой стоимостью 8 891 818,37 тыс. рублей в полном объеме в Реестре муниципальных земель отсутствуют, что является негативным моментом, отрицательно влияющим на обеспечение достоверного и актуального учета муниципальной собственности.

Таким образом, в нарушение пп. 4 п. 3.5 разд. 3 НПА Якутской городской Думы от 27.03.2013 №130-НПА, ДИиЗО ОА г. Якутска не осуществлено надлежащее исполнение функций органа, осуществляющего полномочия собственника в отношении имущества городского округа. Так, ДИиЗО ОА г. Якутска не владеет полной информацией о количестве учтенных в Реестре муниципальных земель, на которые зарегистрированы права собственности ГО «город Якутск» в Едином государственном реестре недвижимости, о количестве земельных участков, переданных в безвозмездное срочное пользование, в постоянное бессрочное пользование, сервитут (право), иные виды пользования.

Выборочной проверкой данных на 01.01.2023 в бюджетном учете МКУ «АЗО» и в программе МИС «ИнМета» по 18 земельным участкам, находящимся в муниципальной казне, установлено несоответствие, так, информация в МИС «ИнМета» по земельным участкам муниципальной собственности ведется не в полном объеме, данные по некоторым земельным участкам полностью отсутствуют, либо присутствуют частично (адреса и площади не указаны), разница в кадастровой стоимости земельных участков составила 272 651,24 тыс. рублей.

В нарушение Порядка ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества от 30.08.2011 № 424, п.1.9 Положения о совершенствовании порядка учета муниципального имущества ГО «город Якутск» от 28.04.2009 №РЯГД-17-6, п. 2.1, 2.7 Порядка управления муниципальной собственностью городского округа «город Якутск» от 27.03.2013 №130-НПА, расхождение в данных по кадастровой стоимости 18 земельных участков, находящихся в муниципальной казне в бюджетном учете Учреждения и в программе МИС «ИнМета», в которой данные по земельным участкам полностью отсутствуют, либо присутствуют частично (адреса и площади не указаны) составила 272 651,24 тыс. рублей.

Таким образом, учет Реестра земельных участков в городском округе «город Якутск» уполномоченным органом – ДИиЗО ОА г. Якутска и МКУ «АЗО» ведется с нарушениями приказа

Министерства экономического развития РФ от 30.08.2011 №424, п. 2.3, 2.7, ст. 2 нормативно-правового акта Якутской городской Думы от 27.03.2013 №130-НПА «О порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью городского округа «город Якутск» и п. 2.1 ст.2 Решения Якутской городской Думы от 28.04.2009 №РЯГД-17-6 «Об утверждении Положения о совершенствовании порядка учета муниципального имущества городского округа «город Якутск».

7.1.4. Отражение в бухгалтерском учете земельных участков в соответствии с нормативными документами.

На основании п.1.5 Порядка организации бюджетного учета имущества казны ГО «город Якутск», утвержденного постановлением ОА г. Якутска от 26.01.2017 №13п, распоряжением от 14.03.2017 №21п ДИиЗО ОА г. Якутска наделило МКУ «АЗО» полномочиями по ведению бюджетного учета имущества казны ГО «город Якутск». Земельные участки, составляющие имущество казны, в бухгалтерском учете МКУ «АЗО» учитываются на счете 108.55 «Непроизведенные активы, имущество казны», при этом балансовая стоимость каждого учтенного земельного участка равна ее кадастровой стоимости.

Согласно данным бухгалтерского учета на 01.01.2021 количество земельных участков в казне составляло 129, с общей площадью 526,5 га и общей балансовой стоимостью 782 662,19 тыс. рублей. В 2021 году стоимость поступления в казну муниципалитета 265 земельных участков по прекращению права постоянного (бессрочного) пользования (от ДИиЗО, администрации наслегов и микрорайона) составила 2 247 900,41 тыс. рублей, выбытие 61 земельного участка по причине передачи в постоянное (бессрочное) пользование (муниципальным казенным, бюджетным и автономным учреждениям, государственному казенному учреждению РС(Я)) составило 61 333,47 тыс. рублей, также в связи с переоценкой уменьшена кадастровая стоимость 27 земельных участков на 198 139,10 тыс. рублей и на 01.01.2022 стоимость имущества казны в виде 333 участков общей площадью 6 575,5 га составила 2 771 085,13 тыс. рублей. Фактический остаток на 01.01.2022 с учетом оборотов за 2021 год должен был составить 2 771 090,03 тыс. рублей, что превышает отраженный в бухгалтерском учете остаток на 01.01.2022 на 4,9 тыс. рублей. В нарушение ст.10 Федерального закона «О бухгалтерском учете» №402-ФЗ сальдо счета 108.55 «Непроизведенные активы, имущество казны» на 01.01.2022 с учетом оборотов по принятию, выбытию и переоценки в 2021 году занижен на 4,9 тыс. рублей.

В 2022 году принято по причине прекращения права постоянного (бессрочного) пользования из государственной собственности в муниципальную 106 земельных участков кадастровой стоимостью 315 181,38 тыс. рублей переданы в постоянное (бессрочное) пользование (муниципальным бюджетным и автономным учреждениям, государственным казенным и бюджетным учреждениям РС(Я), федеральным управлениям и казенному предприятию) 54 участка стоимостью 113 229,99 тыс. рублей, увеличена кадастровая стоимость 2 земельных участков по итогам переоценки на 1 908,65 тыс. рублей, в результате, стоимость имущества казны в виде 385 земельных участков общей площадью 6 622,2 га на 01.01.2023 составила 2 974 945,17 тыс. рублей.

В нарушение ст. п.1.9, п. 2.2.1 Положения о совершенствовании порядка учета муниципального имущества ГО «город Якутск» от 28.04.2009 №РЯГД-17-6, п.2.3 Порядка организации бюджетного учета имущества казны ГО «город Якутск», утвержденного постановлением ОА г. Якутска от 26.01.2017 №13п:

- решения ОА г. Якутска, Министерства имущественных и земельных отношений РС (Я) не исполнены, земельные участки общей кадастровой стоимостью 143 490,19 тыс. рублей в муниципальную казну не приняты, в том числе: при имеющихся утвержденных передаточных актах на объекты государственной собственности РС (Я), передаваемых в муниципальную собственность ГО «город Якутск» на земельные участки площадью 3,1 га, кадастровой стоимостью 108 990,24 тыс. рублей;

- МКУ «АЗО» в отсутствие распорядительных документов приняты в муниципальную казну 45 земельных участков площадью 25,6 га с кадастровой стоимостью 13 202,61 тыс. рублей, в том числе: в 2021 году – 21 участок площадью 11,7 га с кадастровой стоимостью 10 288,89 тыс. рублей, в 2022 году – 24 участка площадью 13,9 га с кадастровой стоимостью 2 913,72 тыс. рублей.

Следует отметить, что в бухгалтерском учете числятся земельные участки с кадастровой стоимостью 1 рубль, либо с низкой стоимостью, такие как: ул. Аммосова 4/1, 4/2 с общей площадью 1 646 кв.м. – 1 рубль; ул. Аммосова 6/1 площадью 1 500 кв.м. – 1 рубль; Сергеляхское шоссе 5 км площадью 3 586 кв.м. – 215,16 рублей; Покровский тракт 9 км площадью 6732 кв.м. – 403,92 рубля; Покровский тракт 10 км ДСК Строитель площадью 3397 кв.м. – 203,82 рубля; СОТ «Кыталык» Сергелях площадью 5593 кв.м. – 335,58 рублей и т.д., которым требуется переоценка стоимости.

Таким образом, ведение учета имущества казны городского округа «город Якутск» осуществлялось с нарушениями Положения о совершенствовании порядка учета муниципального имущества ГО «город Якутск», утвержденного решением Якутской городской Думы от 28.04.2009 №РЯГД-17-6, п.2.3 Порядка организации бюджетного учета имущества казны ГО «город Якутск» утвержденного постановлением ОА г. Якутска от 26.01.2017 №13п, при наличии решений ОА г. Якутска, Министерства земельных и земельных отношений РС (Я) переданные участки в муниципальную казну не приняты, либо наоборот, в отсутствие принятых решений, земельные участки были приняты в казну.

7.1.5. Продажа земельных участков или права на заключение договора аренды.

Продажа земельных участков и продажа права на заключение договора аренды проводится в соответствии с Положением о подготовке, организации и проведении аукциона по продаже земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и земель, государственная собственность на которые не разграничена, или на заключение договоров аренды таких земельных участков на территории городского округа «город Якутск», утвержденным постановлением ОА г. Якутска от 14.11.2016 № 323п.

Количество выставляемых земельных участков на аукцион рассчитывалось с учетом статуса готовности земельных участков к принятию решения об организации и проведения аукциона, то есть соответствие градостроительной документации: правилам землепользования и застройки, проекту межевания территории квартала, проекту межевания планировки квартала, наличие сведений о размещении объекта капитального строительства.

Подготовленные МКУ «АЗО» пакеты документов, состоящие из распоряжения ОА г. Якутска об организации и проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи (договора аренды) земельного участка, выписки из ЕГРН, градостроительного плана земельного участка, сведений из ИСОГД (информационной системы обеспечения градостроительной деятельности), технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, акта осмотра, отчета об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы земельного участка, проекта договора купли-продажи (аренды) передавались в *Управление муниципальных закупок ОА г. Якутска*, который организовывал проведение аукциона. Извещение о проведении аукциона и протокол о результатах аукциона размещались на официальном сайте www.yakutsk.rf и на сайте www.torgi.gov.ru.

Утвержденный план доходов на 2021 год составил 29 591,0 тыс. рублей, объявлено 34 аукциона в электронной форме, из них состоялся 21 аукцион на сумму 58 533,2 тыс. рублей, поступили доходы на сумму 23 716,52 тыс. рублей, в том числе по заключенным: договорам купли-продажи на 14 земельных участков на сумму 7 316,20 тыс. рублей, по договорам аренды на 7 земельных участков - 16 400,32 тыс. рублей. Исполнение плана доходов составило 80,1 %. Уточненный план доходов на 2022 год составил 78 000,0 тыс. рублей, объявлены 32 аукциона в электронной форме, из них состоялось 14 аукционов на 46 451,0 тыс. рублей, заключено

договоров купли - продажи на 3 земельных участка на 1 908,7 тыс. рублей, заключено договоров аренды на 11 земельных участков - 44 542,3 тыс. рублей. Поступление доходов составило на сумму 85 726,5 тыс. рублей, в том числе по заключенным: договорам купли продажи на сумму 2 872,9 тыс. рублей, договорам аренды на сумму 82 853,6 тыс. рублей. Исполнение плана доходов составило 106,2 %.

7.1.6. Анализ деятельности органов местного самоуправления по вовлечению в хозяйственный оборот неиспользуемых земельных участков и выявлению свободной от прав территории.

Проведение инвентаризации земельных ресурсов.

Общее количество внутриквартальных земельных участков в ГО «город Якутск» по состоянию на 2022 год составило 48 037 единиц, из них наибольшая доля земельных участков приходится на с.Марха – 14 197 или 29,5 %, далее Автодорожный округ - 7 909 земельных участков или 16,5 % от общего количества внутриквартальных земельных участков.

В целях выявления земельных участков, используемых не по целевому назначению, распоряжением ОА г. Якутска от 17.03.2020 №372р образована комиссия по проведению инвентаризации земель, утверждены положение о комиссии и порядок проведения инвентаризации. Ответственными лицами по проведению сплошной инвентаризации (землеустроителями управ и пригородов ГО «город Якутск») за проверяемый период проведены проверки в отношении 1 277 земельных участков, в том числе в 2021 году – 919, в 2022 году – 358. Установлены 152 нарушения земельного законодательства, в том числе: в 2021 году – 142, в 2022 году – 10, из них нецелевое использование – 124 случая (2021 год – 117, 2022 – 7), самозахват земельных участков – 28 случаев (2021 – 25, 2022 – 3). Уменьшение количества проверенных земельных участков в 2022 году в 2,6 раза связано с установлением ограничений по проведению проверок по постановлению Правительства РФ от 10.03.2022 №336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля».

В 2021 году наибольшее количество земельных участков проверено в Автодорожном округе – 408 или 44,4% от общего числа проверенных участков в 2021 году. Наибольшее количество нарушений земельного законодательства установлено в Промышленном округе – 46 или 32,4 % от общего числа нарушений и 52,3 % от количества проверенных участков в данном округе, в Строительном округе – 32 или 22,5 % от общего числа нарушений и 52,3 % от количества проверенных участков.

В 2022 году наибольшее количество земельных участков проверено в Тулагино-Кильдямском наслеге – 168 или 46,9 % от общего числа проверенных участков в 2022 году, в с.Маган – 105 или 29,3 %. Наибольшее количество нарушений земельного законодательства установлено в Строительном округе – 7 или 70 % от общего числа нарушений и 18,9 % от количества проверенных участков в данном округе.

С началом в 2018 году проведения работ по сплошной инвентаризации земельных участков на территории ГО «город Якутск», с целью выявления нарушений в их использовании, было обследовано 5939 участков, выявлено 538 нарушений (160 случаев самовольного захвата, 378 случаев нецелевого использования). Наибольшее количество нарушений выявлено в Строительном, Автодорожном и Промышленном округах ГО «город Якутск», что обусловлено тем, что на данных территориях расположен частный сектор, зоны индивидуального жилищного строительства. В отношении земельных участков с выявленными нарушениями Управлением муниципальных инспекций ОА г. Якутска приняты меры административного реагирования.

За проверяемый период не проводилась инвентаризация земельных участков в Губинском, Октябрьском, Центральном округах, мкрн Кангалассы, с. Табага, что говорит о неполном охвате всех земельных участков города сплошной инвентаризацией, соответственно, отсутствием полного контроля за правомерностью использования земельных участков в ГО «город Якутск».

7.1.7. Анализ установленных целевых индикаторов муниципальной программы.

Муниципальная программа «Развитие имущественного и земельного комплекса городского округа «город Якутск» на 2020 – 2026 годы» утверждена постановлением ОА г. Якутска от 16.03.2022 №52п, целевыми индикаторами подпрограммы «Развитие земельных отношений» являются:

№	Наименование индикатора	Ед.изм.	Расчет индикатора	2021		2022	
				план	факт	план	факт
1	Доля земельных участков, формируемых в мунсобственность, а также доля кадастровых работ на земельные участки предоставленных малоимущим, многодетным гражданам	шт	Количество выполненных кадастровых работ на земельные участки	120	120	450	1 186
2	Доля работ по оценке земельных участков	шт	Количество работ по оценке земельных участков	160	160	145	96
3	Услуги по обеспечению ввода данных предварительных (принципиальных) решений о согласовании в предоставлении земельных участков для нужд МКУ «АЗО» ГО «город Якутск»	шт	Количество обработанных данных	0	0	600	600
4	Услуги по обеспечению ввода и учета базы данных утвержденных схем расположения земельных участков на кадастровой карте для нужд МКУ "АЗО" ГО "город Якутск"	шт	Количество обработанных данных	0	0	600	550
5	Комплексные кадастровые работы на территории ГО "город Якутск"	шт	Доля земельных участков, учтенных в госкадастре недвижимости	61,7	61,7	549	798
6	Объем доходов, получаемых в виде арендной платы за земельные участки, гос.собственность на которые не разграничена	тыс.руб.	Поступление средств в доход бюджета	227323,2	227323,2	180 000	179 652,2
7	Взыскание дебиторской задолженности по аренде земельных участков	тыс.руб.	Поступление средств в доход бюджета	31 794,3	21 931,72	20 000,0	59 175
8	Списание дебиторской задолженности по аренде земельных участков	тыс. руб.	Списание дебиторской задолженности	55 910,0	55 909,8	20 000,0	72 250
9	Объем уменьшения бюджетных ассигнований и ЛБО, за счет экономии бюджетных средств, по итогам осуществления закупок ТРУ	тыс. руб.	Экономия средств по развитию земельных отношений	3 408,63	3 361,8	2 393,72	1 597,67
10	Инвентаризация земельных участков	шт	Процент выполненной инвентаризации от общего объема земель (муниципальной собственности)	264	264	469	469

В целом за проверяемый период наблюдается исполнение целевых индикаторов подпрограммы «Развитие земельных отношений», за исключением следующих индикаторов:

- Доля работ по оценке земельных участков (количество работ по оценке земельных участков) по плану на 2022 год – 145 шт., фактическое выполнение – 96 шт. или 66,2% от плана. Неисполнение плана связано с расторжением муниципального контракта из-за отсутствия необходимости (отсутствие земельных участков, подлежащих оценке);

- Услуги по обеспечению ввода и учета базы данных утвержденных схем расположения земельных участков на кадастровой карте или кадастровом плане соответствующей территории для нужд МКУ «АЗО» ГО «город Якутск» (количество обработанных данных) по плану на 2022 год – 600 шт., фактическое выполнение – 550 шт. или 91,6 %, обусловлено расторжением муниципального контракта в связи с уходом специалиста по ГПХ;

- Взыскание дебиторской задолженности по аренде земельных участков (поступление средств в доход бюджета) по плану на 2021 год – 31 794,3 тыс. рублей, фактическое выполнение – 21 931,72 тыс. рублей или 69 % от плана, то есть установленный уровень индикатора не достигнут. В 2022 году план по данному индикатору на сумму 20 000,0 тыс. рублей перевыполнен в 2,9 раза составив 59 175,0 тыс. рублей.

Таким образом, установлены случаи не достижения индикаторов подпрограммы «Развитие земельных отношений», например, по индикатору «Взыскание дебиторской задолженности» исполнение в 2021 году составило лишь 69 %, также отмечается некорректность единиц измерения некоторых индикаторов, что указывает на формальный подход при разработке подпрограммы.

7.1.8. Анализ мероприятий по развитию доходной базы бюджета, в том числе: по регистрации права собственности на земельные участки, на которых расположены объекты муниципальной собственности, актуализации государственной кадастровой оценки земель.

Регистрация права собственности.

В целях реализации статьи 69.1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 №218-ФЗ распоряжением ОА г. Якутска от 17.09.2021 образована Рабочая группа по взаимодействию с Филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» РС (Я)», с целью рассмотрения вопросов организации мероприятий, по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, с участием представителей ОА г. Якутска, представителей органов исполнительной власти. Утвержден План мероприятий по выявлению правообладателей ранее учтенных земельных участков, проводятся рабочие совещания на уровне ОА г. Якутска.

Согласно письму Управления Росреестра по РС (Я) от 18.10.2021 реестр земельных участков, права на которые не зарегистрированы, состоит из 5621 земельных участков, из них у 4913 правообладателей земельных участков паспортные данные и даты рождения отсутствуют, соответственно, усложняется возможность их идентификации. В работе у Учреждения 1654 ранее учтенных земельных участков, подготовлено *153 проекта распоряжений* о выявлении правообладателей ранее учтенных земельных участков. Учреждением направлены запросы: в МКУ «Муниципальный архив» ГО «город Якутск» - 1654 запросов (получено 1330 отводных документов на земельные участки); в МКУ «Департамент жилищных отношений» ГО «город Якутск» (идентификация даты рождения с паспортными данными по программе АИС «Паспорт») идентифицировано 1654 граждан, в МВД РС (Я) – 841 (получена информация на 796 граждан); в ЗАГС РС (Я) – 710 (получено 710 сведений о наличии/отсутствии смерти граждан); в Пенсионный фонд РС (Я) – 112 (получено 112 сведений о номерах СНИЛС).

Кадастровая оценка земель.

В рамках подпрограммы «Развитие земельных отношений» муниципальной программы «Развитие имущественного и земельного комплекса ГО «город Якутск» на 2020 - 2024 годы», утвержденной постановлением ОА г. Якутска от 25.11.2020 №336п, МКУ «АЗО» проведены мероприятия, связанные с учетом земельных ресурсов, освоены средства на сумму *4 870,0 тыс. рублей*, в том числе: в 2021 году – 2 089,74 тыс. рублей, в 2022 году – 2 780,26 тыс. рублей.

В 2021 году ООО «Кадцентр» выполнены 120 кадастровых работ на земельные участки формируемые в муниципальную собственность; ООО «Якутпромоценка» составлены отчеты об оценке 160 земельных участков; проведены комплексные кадастровые работы по 1 кадастровому кварталу в отношении 27 земельных участков и 47 объектов капитального строительства; проведены кадастровые работы на земельные участки для малоимущих, многодетных семей, для ввода и учета базы данных об утвержденных схемах расположения земельных участков на кадастровой карте или кадастровом плане соответствующей территории привлечен профильный специалист. В 2022 году ИП Петайкин и ООО «Якутпромоценка» составлены отчеты об оценке 100 земельных участков; для ввода и учета базы данных об утвержденных схемах расположения земельных участков на кадастровой карте или кадастровом плане соответствующей территории привлечен профильный специалист по ГПХ; ООО «Геосити», ФКП «Кадастровая палата» проведены комплексные кадастровые работы по 6 кадастровым кварталам в отношении 747 земельных участков и 614 объектов капитального строительства.

7.1.9. Использование земельных участков муниципальными учреждениями и предприятиями, акционерными и хозяйственными обществами со 100% долей участия ГО «город Якутск».

Согласно перечню земельных участков, муниципальные унитарные предприятия, акционерные и хозяйственные общества со 100% долей участия ГО «город Якутск» используют земельные участки в своей хозяйственной деятельности на правах аренды, муниципальные автономные, казенные и бюджетные учреждения на правах постоянного (бессрочного) пользования в соответствии с распоряжениями ОА г. Якутска, общее количество используемых

ими земельных участков составило 1 502. За проверяемый период на основании распоряжений ОА г. Якутска были переданы в безвозмездное, в постоянное (бессрочное) пользование и в аренду 566 земельных участков, в том числе:

- в 2021 году: в безвозмездное пользование 293 земельных участка (143 – МКУ «УСХ», 96 – МКУ «Главстрой», 33 – МКУ «СЭГХ», 17 – ГО «город Якутск», 3 – МКУ «Администрация села Маган» ГО «город Якутск», 1 – ОА г. Якутска), в постоянное (бессрочное) ГО «город Якутск» - 1 участок, в аренду МУП «Городские бани» - 1 участок;

- в 2022 году: в безвозмездное пользование 268 земельных участка (170 – МКУ «УСХ», 62 – МКУ «Главстрой», 29 – МКУ «Администрация Тулагино-Кильдямского наслега» ГО «город Якутск», 4 – МКУ «Администрация села Маган» ГО «город Якутск», 2 – МКУ «Управа Губинского округа» ГО «город Якутск», 1 – МКУ «СЭГХ»), в постоянное (бессрочное) МКУ «СЭГХ» ГО «город Якутск» - 2 участка, в аренду АО «Теплоэнергия» - 1 участок.

7.2. Осуществление контроля за правильностью начисления, полнотой и своевременностью поступления в бюджет города доходов от управления и распоряжения земельными ресурсами.

7.2.1. Анализ поступления доходов в бюджет города от распоряжения земельными участками, расположенными на территории городского округа «город Якутск». Анализ плановых показателей доходов бюджета.

Главным администратором доходов бюджета ГО «город Якутск» от распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с Перечнем главных администраторов доходов бюджета ГО «город Якутск» и закрепляемых за ними видов (подвидов) доходов местного бюджета, является ДИИЗО ОА г. Якутска.

В структуре налоговых и неналоговых доходов ГО «город Якутск» доходы от использования земли в среднем составляют 4,8%, сформированы за счет земельного налога; арендной платы за земли; продажи права на заключение договоров аренды за земли; продажи земельных участков.

Плановые показатели по доходам рассчитаны в соответствии с требованиями, установленными Методикой прогнозирования поступлений доходов в бюджет ГО «город Якутск», утвержденной приказом ДИИЗО ОА г. Якутска от 07.06.2021 №37п.

Динамика изменения показателей доходов бюджета ГО «город Якутск» от использования земли за 2020 – 2022 годы следующая:

Доходы	2020	2021	2022	(тыс. рублей)			
				Темп роста 2021/2020		Темп роста 2022/2021	
				(-, +)	%	(-, +)	%
Доходы бюджета от использования земли, в том числе:	380 596,1	453 793,0	499 792,3	73 196,9	119,2	45 999,3	110,1
Земельный налог	157 496,2	179 962,3	186 411,5	22 466,1	114,3	6 449,2	103,6
Доходы от аренды земельных участков	205 867,7	254 465,7	279 874,2	48 598,0	123,6	25 408,5	110,0
Доходы от продажи земельных участков	17 232,2	19 365,0	33 506,6	2 132,8	112,4	14 141,6	173,0
Всего неналоговые	223 099,9	273 830,7	313 380,8	50 730,8	122,7	39 550,1	114,4
Доходы бюджета ГО «город Якутск» по налоговым и неналоговым доходам	8 196 816,6	9 127 392,4	10 147 857,2	930 575,8	111,4	1 020 464,9	111,2
Доля доходов от использования земли в бюджете, %	4,6	5,0	4,9				

За 2021 – 2022 годы наблюдается увеличение доходов от использования земли на 45 999,3 тыс. рублей или 110,1%, в том числе: налоговых – на 6 449,2 тыс. рублей или 103,6%, неналоговых – на 39 550,1 тыс. рублей или 114,4%. Наибольшее увеличение произведено по доходам от аренды земельных участков – на 25 408,5 тыс. рублей или 110%. Увеличение доходов от продажи земельных участков составило 14 141,6 тыс. рублей или 173%.

Динамика изменения доходов бюджета ГО «город Якутск» от использования земли в разрезе источников администрируемых доходов следующая:

(тыс. рублей)

Наименование доходов	Факт 2020	План 2021	Факт 2021	%	Отклонение (+,-)	План 2022	Факт 2022	%	Отклонение (+,-)	Отклонение факт 2022/2021
Доходы от аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена	175 610,6	270 000,0	227 323,2	84,2	-42 676,8	180 000,0	179 652,2	99,8	-347,8	-47 671,0
Доходы от продажи права на заключение договоров аренды	11 300,8	21 791,0	16 400,3	75,3	-5 390,7	75 000,0	82 853,6	110,5	7 853,6	66 453,3
Доходы от аренды и от продажи права на заключение договоров аренды за земли, находящиеся в собственности городских округов	18 956,3	20 000,0	10 742,1	53,7	-9 257,9	15 000,0	17 368,3	115,8	2 368,3	6 626,2
Доходы от выкупа земельных участков	13 152,7	9 900,0	11 727,7	118,5	1 827,7	20 000,0	27 503,6	137,5	7 503,6	15 776,0
Доходы от продажи земельных участков	3 184,6	7 800,0	7 316,2	93,8	-483,8	3 000,0	2 872,9	95,8	-127,1	-4 443,3
Доходы от продажи перераспределенных земельных участков	894,9	2 000,0	321,1	16,1	-1 678,9	1 500,0	3 130,0	208,7	1 630,0	2 808,9
ИТОГО	223 099,9	331 491,0	273 830,6	82,6	-57 660,4	294 500,0	313 380,7	106,4	18 880,7	39 550,1

Неналоговые доходы от использования земли в 2022 году по отношению к показателю 2021 года увеличились на 39 550,1 тыс. рублей или 114,4%. План на 2021 год не исполнен, составив 82,6%, в основном за счет неисполнения плановых назначений по доходам от аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

На 2022 год план перевыполнен на 106,4% за счет исполнения плановых назначений по всем видам доходов, кроме доходов от продажи земельных участков.

За 2022 год по сравнению с показателями 2021 года меньше доходов получено от аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена – на 47 671,0 тыс. рублей и от продажи земельных участков – на 4 443,3 тыс. рублей.

Между тем отмечен рост доходов от продажи права на заключение договоров аренды – на 66 453,3 тыс. рублей, от аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности – на 6 626,2 тыс. рублей, также от выкупа земель – на 15 776,0 тыс. рублей.

7.2.2. Анализ доходности земельных участков

Результат оценки экономической эффективности управления и распоряжения земельными участками за 2021 – 2022 годы показал в целом положительную динамику изменения показателей, характеризующих эффективность использования земельных ресурсов ГО «город Якутск», так:

- в 2022 году по отношению к показателю 2021 года степень вовлеченности муниципальных земель в хозяйственный оборот увеличилась на 0,5%, составив 3,1% сдаваемых в аренду площадей от общей площади земельных участков муниципального образования;

- индикатор заключенных в 2022 году договоров по заявлениям, поданным в текущем финансовом году, составил 45% от общего объема поданных заявок, увеличился на 55% по отношению к показателю 2021 года (29%). Согласно регламенту процесс оформления договоров с момента обращения составляет 1 месяц;

- рост неналоговых доходов от использования земельных ресурсов в 2022 году составил 114,6%, так, в 2021 году доходы составляли 273 830,6 тыс. рублей; за 2022 год – 313 380,7 тыс. рублей;

- в структуре неналоговых доходов наибольший объем в размере 84% занимают доходы по арендной плате за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, индикатор бюджетной доходности за весь период существенно не изменился. Индикатор базовой доходности в среднем составляет 3,5%;

- в 2022 году отмечено увеличение бюджетной доходности по сравнению с показателями 2021 года, так, доходность по арендной плате за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа, в структуре доходов бюджета за 2022 год по сравнению с

показателем 2021 года (4%) увеличилась в 1,5 раза, составив 6%, базовая доходность увеличилась с 0,7% до 1,1%;

- бюджетная доходность продаж земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в 2022 году по сравнению с показателем 2021 года увеличилась в 2,2 раза, составив 9% в структуре неналоговых доходов, индикатор базовой доходности увеличился в 1,7 раза, составив 5%;

- бюджетная доходность продаж земельных участков, находящихся в собственности городского округа, в структуре неналоговых доходов составляет незначительный объем -3%, базовая доходность в 2022 году в результате эффективных конкурентных торгов выросла до 90% при показателе 2021 года в размере 34%;

Между тем, негативным является значительное сокращение (в 2,7 раза) показателя продажи земельных участков, выставленных на торги. Так, если в 2021 году на торгах продано 59% от общего объема земельных участков, выставленных на продажу, то в 2022 году объем продаж составил 22%, обусловлено в основном не востребованностью земельных участков из-за отдаленности месторасположения и отсутствием инфраструктуры (инженерных сетей, дорог).

Доходы по земельному налогу

В соответствие со ст. 61.2 Бюджетного кодекса РФ налоговые доходы по земельному налогу в бюджеты городских округов зачисляются в размере 100%.

На 2020 – 2022 годы плановые и фактические показатели бюджета по земельному налогу следующие:

(тыс. рублей)								
2020			2021			2022		
План	Факт	% исп.	План	Факт	% исп.	План	Факт	% исп.
152 000,0	152 690,5	100,6	173 200,00	186 411,50	107,6	169 520,0	179 962,3	106,2

За 2020 год план по доходам выполнен на 100%, за 2021 год перевыполнение составило 107,6% или 186 411,5 тыс. рублей, за 2022 год - 106,2 % или 179 962,3 тыс. рублей.

По данным УФНС по РС(Я) согласно форме 5-МН «Отчет о налоговой базе и структуре начислений по местным налогам», утвержденной приказом ФНС России от 16.09.2019, по ГО «город Якутск» за период 2020 – 2021 годы количество *налогоплательщиков – юридических лиц по земельному налогу* существенно не изменилось, составило: за 2020 год – 995 единиц, за 2021 год – 991 единица, в том числе применяющих налоговые льготы: за 2020 год – 86 единиц или 8,6 % от общего количества налогоплательщиков – юридических лиц, за 2021 год – 15 единиц или 1,5 %. Количество *налогоплательщиков – физических лиц по земельному налогу* составило: за 2020 год – 65 434 единицы, за 2021 год – 68 435 единиц (увеличение 4,5%), в том числе применяющих налоговые льготы: за 2020 год – 31 093 единицы или 47,5 %, за 2021 год – 33 083 единицы или 48,3 %.

Наибольшую долю в структуре физических лиц, применяющих льготы, занимают пенсионеры, получающие пенсии, назначаемые в порядке, установленном пенсионным законодательством (в среднем 74%); налогоплательщики, имеющие трех и более несовершеннолетних детей (в среднем 17%); инвалиды, имеющие I,2 группы инвалидности, а также лица, имеющие II группу инвалидности (в среднем 3%).

Общая сумма налога, не поступившая в бюджет ГО «город Якутск» за 2020 – 2021 годы в связи с предоставлением налогоплательщикам – юридическим лицам льгот по земельному налогу, составила 9 922,0 тыс. рублей, в том числе: за 2020 год – 5 685,0 тыс. рублей, за 2021 год – 4 237,0 тыс. рублей, имеет тенденцию уменьшения.

В связи с предоставлением налогоплательщикам – физическим лицам льгот по земельному налогу потери бюджета за 2020 – 2021 годы составили 44 425,0 тыс. рублей, в том числе: за 2020 год – 21 987,0 тыс. рублей или 35,1%, за 2021 год – 22 438,0 тыс. рублей или 35,5%, имеют тенденцию увеличения.

Налоговые расходы в связи с предоставлением льгот по земельному налогу в общем объеме налоговых расходов занимают: в 2020 году – 32,3%, в 2021 году – 23,4%.

Данные УФНС по РС(Я) за 2022 год по начислению земельного налога в соответствии с ф. Отчета по форме 5-МН по ГО «город Якутск» на момент проверки не сформированы.

7.2.3. Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах ГО «город Якутск», также за земли, находящиеся в собственности ГО «город Якутск»

Динамика изменения показателей доходов от арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, за период 2019 – 2022 годы показал тенденцию уменьшения количества заключаемых договоров в среднем на 5% ежегодно. Сокращение обусловлено, в первую очередь, выкупом земельных участков арендаторами в собственность, также заключением договоров на длительный срок. Увеличение объемов начислений обусловлено изменением кадастровой стоимости земельных участков.

Наибольшее поступление доходов произведено в 2021 году в сумме 221 323,2 тыс. рублей или 130% к показателю 2020 года. Положительным является увеличение собираемости арендных платежей, так, за 2021 – 2022 годы по сравнению с показателем 2020 года собираемость увеличилась на 15%, составив в 2021 году 74,3% от объема годового начисления, в 2022 году - 71,4%.

Сравнительный анализ по действующим договорам аренды за 2019 – 2022 годы

Год	Количество договоров	Годовое начисление арендной платы, тыс. рублей	Факт поступлений, тыс. рублей	% от годового начисления
2019	3 991	208 856,08	137 201,58	65,35
2020	3 742	305 382,80	175 672,72	57,53
2021	3 646	305 968,64	227 323,23	74,30
2022	3 060	251 581,73	179 652,25	71,41

Анализ действующих договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности городского округа (за исключением земельных участков муниципальных автономных учреждений), за период с 2019 года по 2021 показал увеличение количества заключенных договоров на 11%, при этом незначительное увеличение объемов начисленных арендных платежей по сравнению с 2020 годом обусловлено заключением договоров с физическими лицами на сенокосение сельхозугодий.

Сравнительный анализ по действующим договорам аренды за 2019 – 2022 годы

Год	Количество договоров	Годовое начисление арендной платы, тыс. рублей	Факт поступлений, тыс. рублей	% от годового начисления
2019	338	20 733,01	16 686,02	80,33
2020	339	26 543,90	18 956,30	71,41
2021	375	26 773,30	10 742,13	40,12
2022	375	19 940,70	17 368,32	87,10

В 2022 году существенно вырос показатель собираемости, составив 87,1 % от объема годового начисления или в 2 раза по отношению к показателю 2021 года.

По состоянию на 01.01.2021 общая сумма задолженности по арендным платежам составляла 640 974,7 тыс. рублей, в том числе: по неразграниченным землям – 569 386,1 тыс. рублей, по землям, находящимся в собственности – 71 588,6 тыс. рублей.

Начисление арендной платы составило 604 264,1 тыс. рублей, в том числе: за 2021 год – 332 741,7 тыс. рублей, за 2021 год – 271 522,4 тыс. рублей, уменьшилось на 18 %.

Поступление составило 515 206,2 тыс. рублей, в том числе: за 2021 год – 238 065,4 тыс. рублей или 82 % от плана, за 2022 год – 277 140,8 тыс. рублей или 101 % к плану.

Проверкой отмечен значительный объем списания ранее накопленной дебиторской задолженности. Так, за проверяемый период по решениям комиссий, судебных органов, по результатам инвентаризации списана задолженность арендаторов в общей сумме 172 447,5 тыс. рублей, в том числе: за 2021 год – 56 279,8 тыс. рублей, за 2022 год – 116 167,7 тыс. рублей, увеличилось в 2 раза.

В связи с выявлением фактов ликвидации организаций, также оформленных ранее земельных участков в собственность, списана задолженность на сумму 411 814,3 тыс. рублей, в том числе: за 2021 год – 207 004,0 тыс. рублей, за 2022 год – 204 810,3 тыс. рублей.

Данный факт указывает на ненадлежащее исполнение главным администратором доходов полномочий по обеспечению своевременных поступлений доходов в бюджет, что привело к накоплению значительного объема дебиторской задолженности в отсутствие претензионно-исковой работы до 2019 года.

На 01.01.2023 общая сумма задолженности по договорам аренды составила 350 581,1 тыс. рублей, сократилась на 45,3% по отношению к показателю 2020 года, в том числе: по неразграниченным землям – 315 610,3 тыс. рублей, по землям, находящимся в собственности – 34 970,8 тыс. рублей.

Выборочной проверкой правильности применения и соблюдения установленных базовых ставок арендной платы за земельные участки исходя из вида разрешенного использования земельных участков отклонения не выявлены.

7.2.4. Дебиторская задолженность по арендной плате

На 01.01.2021 задолженность составляла 640 974,7 тыс. рублей, на 01.01.2022 – 472 367,2 тыс. рублей, на 01.01.2023 – 350 581,1 тыс. рублей.

Значительное сокращение дебиторской задолженности согласно пояснению МКУ «АЗО» достигнуто путем усиления претензионной деятельности, в том числе: выгрузкой счетов в Госуслуги; ежемесячным автообзвоном, смс-оповещениями.

Необходимо отметить, что основная доля дебиторской задолженности образована в период до 2019 года (на 01.01.2018 – 838 286,1 тыс. рублей, на 01.01.2019 – 683 845,7 тыс. рублей).

Показатели задолженности по договорам аренды, тыс. рублей:

Наименование дохода	2021						2022					
	Задолженность на 01.01.2022		Начислено	Поступило, взыскано	Списано	Задолженность на 01.01.2022		Начислено	Поступило, взыскано	Списано	Задолженность на 01.01.2023	
	Сумма	Количество должников				Сумма	Количество должников				Сумма	Количество должников
Арендная плата за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена	569 386,1	1 733,0	305 968,6	227 323,2	260 523,9	387 507,7	1 801,0	251 581,7	251 902,4	273 531,5	315 610,3	2 954,0
Арендная плата за земли, находящиеся в собственности	71 588,6	63,0	26 773,0	10 742,1	2 759,9	84 859,6	115,0	19 940,7	25 238,3	47 446,5	34 970,8	158,0
ИТОГО:	640 974,7	1 796,0	332 741,7	238 065,4	263 283,8	472 367,2	1 916,0	271 522,4	277 140,8	116 167,7	350 581,1	3 112,0

На момент проверки (на 22.03.2023) общая сумма задолженности по договорам аренды составляет 532 985,3 тыс. рублей, в том числе по действующим договорам аренды – 340 483,9 тыс. рублей или 64%, по недействующим договорам аренды – 192 501,4 тыс. рублей или 56%.

№	Наименование	Всего, тыс. рублей	в том числе					
			Физлица		Юрлица	%	Консолид.	%
	Всего:	532 985,3	209 101,6	39,2	322 488,3	60,5	1 395,4	0,3
1	Действующий	340 483,9	133 249,4	39,1	206 088,7	60,5	1 145,9	0,3
	в том числе							
1.1.	ликвидирован	24,7			24,7	100,0		
1.2.	на стадии ликвидации	117 755,8			117 755,8	100,0		
2	Недействующий	192 501,4	75 852,3	39,4	116 399,6	60,5	249,5	0,1
	в том числе							
2.1.	ликвидирован	68 029,6			68 029,6	100,0		
2.2.	на стадии ликвидации	7 533,2			7 533,2	100,0		

В структуре дебиторской задолженности задолженность юридических лиц составляет 322 488,3 тыс. рублей или 60,5%, физических лиц – 209 101,6 тыс. рублей или 39,2%.

Сомнительный долг арендаторов - юридических лиц с риском утраты в результате их ликвидации или нахождения на стадии ликвидации составляет 193 343,3 тыс. рублей или 36,3% от общего объема задолженности, в том числе: по действующим договорам – 117 780,5 тыс. рублей, по недействующим договорам – 75 562,8 тыс. рублей.

Претензионно-исковая деятельность

За 2019 – 2022 годы динамика изменения показателей, указывающих на количество и качество претензионно-исковой работы, следующая:

Наименование показателя	2019	2020	2021	2022
Направлены уведомления о задолженности в адрес юридических лиц и индивидуальных предпринимателей на сумму, тыс. рублей	489 058,10	192 058,92	214 267,40	514 341,80
Количество уведомлений о задолженности, ед.	494	204	189	188

За 2020 – 2022 годы количество уведомлений о погашении задолженности, направленных арендаторам, значительно ниже показателя 2019 года, обусловленного с началом активной претензионной работы с 2019 года в связи с накопленным большим объемом долгов, также относительным улучшением платежной дисциплины должников за последние годы.

Количество поданных исковых заявлений в суд по отношению к показателю 2021 года увеличилось на 153 единицы или на 135%. Количество взысканий по отношению к показателю 2021 года уменьшился на 13,8%, составив 275 единиц с суммой восстановления 34 943,8 тыс. рублей.

Год	Количество расчетов, ед.	Объем долга по расчетам, тыс. рублей	Количество заявлений, поданных в суд, ед.	Объем долга, поданного в суд на взыскание, тыс. рублей	Взыскано у ЮЛ, ИП, ед.	Сумма взыскания, тыс. рублей
2019	1 662	282 919,05	1 063	213 503,00	101	34 129,60
2020	1 273	128 084,00	1 094	106 483,52	570	10 732,37
2021	498	206 516,23	434	163 491,23	319	20 725,60
2022	646	366 526,73	587	304 294,61	275	34 943,80

По информации юридической службы МКУ «АЗО» из предъявленных в судебный орган исковых заявлений по взысканию задолженности удовлетворены: в 2021 году - 319 заявлений или 73,5% на сумму 20 725,6 тыс. рублей, в 2022 году – 275 заявлений или 46,8% на сумму 34 943,8 тыс. рублей.

В 2021 году в связи с оплатой, ликвидацией, смертью (иное) прекращены дела по 109 заявлениям или 25,1% от предъявленных исков на сумму 28 330,1 тыс. рублей, в 2022 году – по 32 заявлениям или 5,5% на сумму 16 718,6 тыс. рублей.

Между тем, в нарушение ст. 41, ст. 62, п.2 ст. 160.1 Бюджетного кодекса РФ, разд.5.1.1. Концепции по управлению муниципальным имуществом ГО «город Якутск», утвержденной Решением Якутской городской Думы от 20.04.2011 № РЯГД-33-8, Основных направлений налоговой и бюджетной политики ГО «город Якутск» на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов, утвержденных постановлением Окружной ОА г. Якутска от 01.11.2022 № 331, МКУ «АЗО» не обеспечено в полном объеме поступление доходов в бюджет от аренды земельных участков на сумму 115 322,0 тыс. рублей, в том числе: 72 038,0 тыс. рублей – в виде невзысканной просроченной дебиторской задолженности по арендным платежам, подтвержденной расчетами для направления в судебный орган (из них задолженность юридических лиц – 45 642,6 тыс. рублей, физических лиц – 25 592,6 тыс. рублей); 43 284,0 тыс. рублей – в результате списания на основании решений Комиссии по неналоговым доходам бюджета своевременно неистребованной задолженности ликвидированных организаций.

С наибольшим объемом задолженности (от 1 млн. рублей и более) в составе должников-арендаторов числятся ООО «Ремонт электромашин» - 11 884,7 тыс. рублей, АО «Строительное управление-888» – 10 283,5 тыс. рублей, ООО «Планета» - 3 388,3 тыс. рублей, ООО ЛПК «Алмас» - 2 081,4 тыс. рублей, ООО «Ремсдор» – 1 885,1 тыс. рублей, МУП «ПТСК» - 1 351,9 тыс. рублей, СОНТ «Сатал» - 1 172,2 тыс. рублей, иные.

Доходы от выкупа земельных участков

Согласно действующему земельному законодательству РФ предоставление в собственность земельных участков гражданам носит заявительный характер.

Плановые и уточненные показатели на 2021 год по выкупу составляли 9 900,0 тыс. рублей, за 2022 год первоначальный утвержденный план увеличился от 9 300,0 тыс. рублей до 20 000,0 тыс. рублей, обусловлен увеличением количества заявлений по выкупу земельных участков.

(тыс. рублей)

Год	Уточненный годовой план	Кол-во, соглашений	Начисление	Поступление	% исполнения утвержденного плана
2021	9 900,0	516	24 120,5	11 727,7	118,5
2022	20 000,0	488	29 849,6	27 503,6	137,5

Общая сумма поступлений по выкупу земельных участков (под ИЖС, садово-огороднические, под гаражи, иное) за 2021 – 2022 годы составила 39 231,3 тыс. рублей, в том числе: за 2021 год – 11 727,7 тыс. рублей или 118,5% к плану; за 2022 год – 27 503,6 тыс. рублей или 137,5% к плану. Поступление доходов за 2022 год по сравнению с показателем 2021 года увеличилось в 2,3 раза, обусловлено улучшением ситуации в постковидный период.

Значительное расхождение между фактическим начислением арендных платежей за 2021 год и фактической оплатой (в размере 51%) обусловлено ситуацией по коронавирусу.

Наибольший объем по выкупу земельных участков за 2021 – 2022 годы произведен по Административным регламентам, утвержденным постановлениями ОА г. Якутска от 27.02.2015 №50п, от 27.02.2015 №56п, из них:

- 449 единиц (2021 год – 198, 2022 год – 251) без проведения торгов по основаниям, установленным Административным регламентом №50п по предоставлению земельных участков в собственность за плату, в аренду, постоянное (бессрочное) пользование без торгов из земель, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена;

- 516 единиц (2021 год – 308, 2022 год – 208) по Административному регламенту №56п по предоставлению земельных участков, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, на которых расположены здания, сооружения.

За проверяемый период выкуп земельных участков осуществлен 364 арендаторами, в том числе: за 2021 год - 186 единиц, в 2022 году - 178 единиц или 36,0% от общего объема, первоотвод земельных участков произведен 640 физическим и юридическим лицам, в том числе: за 2021 год - 330 единиц или 64%, за 2022 год - 310 единиц или 64%.

С наибольшей стоимостью выкуплены земельные участки покупателями ООО «Ассоциация АЯМ» - 4 922,1 тыс. рублей под водный транспорт, ООО Речной порт «Якутск» - 6 723,0 тыс. рублей, ООО «СЗ номер два» - 6 565,1 тыс. рублей под проектирование и строительство торгово-выставочного комплекса по Вилюйскому тракту, ООО «Меркато» - 1 451,3 тыс. рублей под торгово-выставочный комплекс с теплыми гаражами, иные.

Выборочной проверкой правильности расчетов выкупной стоимости продаваемых земельных участков нарушений не установлено, так, ставки земельного налога, их кратность, применяемые в отношении кадастровой стоимости объектов, определены в соответствии с нормами, установленными Положением об установлении ставок земельного налога, порядка и сроков уплаты земельного налога на территории муниципального образования «город Якутск», утвержденным постановлением городского Собрания депутатов г. Якутска от 25.10.2005 ПГС №37-5, постановлением Правительства РС(Я) от 30.08.2012 №377 «Об установлении цены земельных участков, находящихся в собственности Республики Саха (Якутия), и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при их продаже без проведения торгов».

Доходы от продажи перераспределенных земельных участков

Анализ поступления доходов от продажи перераспределенных земельных участков показал значительное снижение плановых показателей начиная с 2020 года. Наименьшая сумма поступлений произведена за 2020 – 2021 годы, обусловлена ситуацией по коронавирусу.

Год	Годовой план, тыс. руб.	Кол-во, соглашений	Сумма выкупа, тыс. руб.	Поступление, тыс. руб.	%
2019	7 500,0	194	6 452,8	6 910,6	92,14
2020	1 000,0	42	2 214,1	894,9	89,50
2021	2 000,0	53	2 473,1	321,1	16,06
2022	1 500,0	98	3 891,2	3 130,0	208,7

Информация о проведенных аукционах на продажу прав на заключение договоров аренды земельных участков, также по продаже земельных участков

В соответствии с п.10 Положения о подготовке, организации и проведении аукциона по продаже земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и земель, государственная собственность на которые не разграничена, или на заключение договоров аренды таких земельных участков на территории ГО «город Якутск», утвержденного постановлением ОА г. Якутска от 14.11.2016 № 323п (далее – Положение № 323п), организатором аукциона выступает Управление муниципальных закупок ОА г. Якутска.

В соответствии с п.13, п.15 Положения № 323п начальная цена предметов аукционов определена на основании отчетов оценщиков, в основном ООО «Якутпромоценка», ИП Тарасова Г.Г., с которыми заключены муниципальные контракты.

Договоры аренды земельных участков с юридическими и физическими лицами, купли-продажи земельных участков по результатам аукционов (торгов) разработаны и заключены в соответствии с типовыми формами, утвержденными распоряжением ОА г. Якутска от 27.12.2017 №2251р, предусматривают обязательства арендаторов по эффективному использованию земельных участков в соответствии с целевым назначением, по своевременной регистрации договоров в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РС(Я), уплате пени в случае просрочки сроков арендной платы по договорам.

Доходы, получаемые от продажи права на заключение договоров аренды земельных участков

Плановые показатели доходов на 2021 – 2022 годы сформированы исходя из количества, средней площади, средней стоимости одного квадратного метра выставленных на аукцион земельных участков коммерческого назначения, рассчитаны в соответствии с Методикой №37 п, составили на 2021 год - 21 791,0 тыс. рублей, на 2022 год - 75 000,0 тыс. рублей.

Фактическое поступление доходов за 2021 год составило 16 400,3 тыс. рублей или 75,3% от плана, в 2022 году - 82 853,6 тыс. рублей или 110,5%.

Перевыполнение плана за 2022 год обусловлено поступлением сумм по результатам 3-х аукционов, проведенных в конце декабря 2021 года, преимущественно за счет договора, заключенного с АО «Железные дороги Якутии» на сумму 38 543,3 тыс. рублей.

В 2022 году количество продаж права на заключение договоров аренды земельных участков по аукционам по сравнению с 2021 годом выросло в 1,5 раза с увеличением конечной цены земельных участков на 142,5%. Положительная динамика обусловлена востребованностью коммерческих земельных участков в черте города Якутска.

Согласно результатам аукционов, наибольшим спросом пользуются земельные участки с разрешенными видами использования «под водный транспорт», «под склады», «под магазин», «под жилую застройку», «хранение автотранспорта», иные.

Сравнительный анализ по исполнению плана проведенных аукционов за 2021 – 2022 годы

Год	Объявлено аукционов	Начальная цена аукциона, тыс. руб.	Количество проведенных аукционов	Начальная цена аукциона, тыс. руб.	Цена по протоколу аукциона, тыс. руб.	Увеличение стоимости по аукциону, %	План, тыс. руб.	Факт, тыс. руб.
2021	15	79 990,9	7	53 694,6	53 694,6	0,0	21 791,0	16 400,3
2022	20	66 653,2	11	31 264,8	44 542,6	142,5	75 000,0	82 853,6

Средний срок заключения договоров аренды – 3 года.

Основной причиной несостоявшихся 15 аукционов на земельные участки с видами разрешенного использования «под строительную промышленность», «под объекты дорожного сервиса», «под воздушный транспорт», иные, является отсутствие спроса на земельные участки из-за их отдаленности, по иным причинам.

В нарушение ст.41, ст.62, п.2 ст.160.1 Бюджетного кодекса РФ, разд.5.1.1. Концепции по управлению муниципальным имуществом ГО «город Якутск», утвержденной Решением Якутской городской Думы от 20.04.2011 № РЯГД-33-8, Основных направлений налоговой и бюджетной политики ГО «город Якутск» на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов, утвержденных постановлением ОА г. Якутска от 01.11.2022 №331, п.5.2 договоров купли-продажи, на момент проверки двумя покупателями обязательства по арендным платежам не исполнены, невзысканная в бюджет дебиторская задолженность составила 1 786,3 тыс. рублей, в том числе: ООО «КапиталСтрой» - 1 537,2 тыс. рублей, Федоров К.Б. – 249,3 тыс. рублей.

7.2.5. Доходы от продажи земельных участков

Плановые показатели доходов составили: на 2021 год – 7 800,0 тыс. рублей, на 2022 год - 3 000,0 тыс. рублей.

За 2021 год исполнение плановых доходов составило 7 316,2 тыс. рублей или 93,8% от плана, за 2022 год - 2 873,0 тыс. рублей или 93,8%.

За 2022 год по отношению к показателю 2021 года количество состоявшихся торгов, сократилось в 4,6 раза, сумма доходов по аукционам уменьшилась в 2,5 раза, составив 1 908,7 тыс. рублей. Основной вид разрешенного использования выставленных на продажу земельных участков – под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС).

Сравнительный анализ по исполнению плана проведенных аукционов за 2021 – 2022 годы

Год	Объявлено аукционов	Начальная цена аукциона	Количество проведенных аукционов	Начальная цена аукциона	Цена по протоколу аукциона	Увеличение стоимости по аукциону, %	План, тыс. руб.	Факт, тыс. руб.
2021	23	4 205,3	14	3 333,0	4 838,6	145,2	7 800,0	7 316,2
2022	12	7 807,8	3	732,5	1 908,7	260,6	3 000,0	2 873,0

Положительным в 2022 году является увеличение первоначальной стоимости земельных участков в 2,6 раза.

Причиной невостребованности выставленных на продажу земельных участков (под ИЖС) по 9 несостоявшимся аукционам является отдаленное месторасположение участков и отсутствие развитой инфраструктуры.

По мнению МКУ «АЗО» причинами неисполнения плана поступлений по неналоговым доходам от продажи права на заключение договоров аренды на земельные участки и от продажи земельных участков в собственность являются:

- расхождение правил землепользования города Якутска с классификатором видов разрешенного использования, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540 (не соответствие видов разрешенного использования градостроительной документации). Зачастую предлагаемые к выставлению на торги земельные участки не соответствуют градостроительным нормам, для приведения их в соответствие через Департамент градостроительства и транспортной инфраструктуры ОА г. Якутска необходимо время, что влечет отсрочку проведения торгов;

- самовольное занятие земельных участков в виде забора, либо некапитальных построек, ограждения, что указывает на вероятность наличия незарегистрированных прав пожизненно-наследуемого владения, либо в отношении земельного участка не проведены работы по уточнению границ;

- расположение земельных участков в незастроенных районах городского округа, с отсутствием дорожно-транспортной инфраструктуры (подъездные пути, отдаленность от автобусных остановок и пр.), которые зачастую выставляются повторно со сниженной начальной стоимостью.

Следует отметить, что ежегодное снижение количества формируемых земельных участков под ИЖС и ведение садоводства обусловлено уменьшением количества земель, государственная собственность на которые не разграничена, в связи с активным комплексным освоением земель многоквартирными жилыми домами в границах населенного пункта, в том числе по договорам развития застроенных территорий.

Обследование земельных участков

По результатам обследования, проведенного в ходе контрольного мероприятия, земельных участков, предоставленных арендаторам в разные периоды в нарушение ст. 42 Земельного кодекса РФ, Основных направлений налоговой и бюджетной политики городского округа «город Якутск» на 2021 год, на 2022 годы, утвержденных постановлениями Окружной администрации г. Якутска от 29.12.2020 №391п, от 08.11.2021 №360п, установлено 15 фактов нецелевого и (или) неэффективного их использования.

МКУ «АЗО» в нарушение ст. 46 Земельного кодекса РФ при существенности нарушений условий заключенных договоров не приняты меры по прекращению арендных отношений с арендаторами.

Отмечено, что по 11 земельным участкам договоры аренды были заключены до 1 марта 2015 года или до внесения изменений в Земельный кодекс РФ, устанавливающих обязательность проведения торгов при предоставлении земельных участков, по 4-м земельным участкам договоры аренды заключены путем переуступки ранее заключенных договоров аренды.

По 5 земельным участкам, предоставленным в аренду под строительство спортивных объектов, завершенные объекты недвижимости отсутствуют. На 1 участке по адресу: 202 мкр., предоставленном в 2006 году Спортивно-оздоровительному центру «Ньургун», фактически построен многоквартирный жилой дом. На 2-х земельных участках с разрешенными видами использования «строительство социально значимого спортивного объекта», «строительство клуба глухих инвалидов» построены теплые гаражи с офисами на 2-м этаже.

На земельном участке, предоставленном в 2007 году ООО «Сахастроймеханизация» под строительство клуба для слабовидящих, фактически построен многоэтажный жилой дом (клуб расположен на 1 этаже здания).

Земельный участок по адресу: Сергеляхское шоссе, 13 км, предоставленный в 2013 году ПЖСК «Сосновый берег» под строительство малоэтажного жилого комплекса, фактически разделен на несколько дачных участков под строительство индивидуальных жилых домов, переуступлен физическим лицам.

Проверкой также установлены 3 факта неосвоения земельных участков, предоставленных в аренду с целевым назначением «проектирование и строительство торгово-бытового комплекса», «строительство административно-производственного здания», «проектирование и строительство мебельного цеха».

Земельные участки с несоответствующими видами разрешенного использования:

Арендатор, дата договора	S кв.м	Вид разрешенного использования	Фактическое состояние	Долг на 01.01.2022 тыс. руб.
Иванова З.Г. 15.09.2015 переуступка	1 131	под размещение горнолыжного клуба	г. Якутск, мест. Хатынг-Юрях, ЯГРЭС, д. 0 на ЗУ находится объект-деревянный неэксплуатируемый дом.	233,1
Спортивно-стрелковая общественная организация "Федерация пулевой и стендовой стрельбы РС(Я)" 21.03.2012	1 521	строительство тира международного класса	на ЗУ находится 2-х эт.деревянный дом с вывеской "Тир", фактически не функционирует. Наибольшая часть участка с размещением беседки, теплицы, сарая огорожена, пустует.	111,8
ИП Бельчук А.В. 22.02.2013	800	под строительство спортивного зала	г. Якутск, ул. Жорницкого разрешение от 01.03.2013, на ЗУ 3-х этажное капитальное сооружение, не введено в эксплуатацию	8,7
Общественная Организация Глухих Инвалидов "Алазея" г.Якутска 25.03.2019 продление	220	под клуб глухих инвалидов	г. Якутск, ул. Рыдзинского, з/у 18/3В разрешение от 21.01.2019, на ЗУ размещено 2-хэтажное незавершенное капитальное строительство с 3-мя эксплуатируемыми гаражами	2,4
Региональная общественная организация "Федерация дзюдо РС(Я)" 05.03.2021	3 524	строительство спортивного комплекса дзюдо и самбо	г. Якутск, ул. Губина Информация о выдаче разрешения на строительство отсутствует. ЗУ пустует, строительство не начато.	-
Спортивно-оздоровительный центр "Ньургун" благотворительное общество 26.07.2006	2 389	спортивный комплекс	м-р 202, д. 1 на ЗУ построено МКД, спортивный комплекс отсутствует	Не начислено
ООО "МежИнвестСтрой"15.07.2019пер еуступка	235	под строительство социально значимого	г. Якутск, ул. Петровского, разрешение от 09.09.2019	-

		спортивного объекта	на ЗУ построен 2-х этажный объект с 4-мя теплыми эксплуатируемыми гаражами, 2 этаж под офис с отсутствием каких-либо целевых назначений	
ООО Сахастроймеханизация 02.02.2007	2 273	клуб для слабовидящих	г. Якутск, ул. Строда, д. 21 на ЗУ построен МКД, клуб для слабовидящих размещен на 1 этаже на небольшой площади.	1 057,7
ООО "Симиир" 18.11.2014	3 228	строительство многоэтажного гаража	г. Якутск, ул. Рыдзинского разрешение от 16.12.2016, на участке установлены сваи	13 074,9
Жирков Н.Г. 20.02.2019 переуступка	1 438	под строительство малоэтажного жилого комплекса	г. Якутск, Сергеляхское шоссе, 13 км ИЖС Информация о выдаче разрешения на строительство отсутствует.	12,2
Николаев А.Ю., Николаева Т.Е. 27.02.2013 переуступка	1 606			5,9
ПЖСК "Сосновый берег" 27.02.2013	1 471			19,7
ИП Сеница С.В. 08.09.2014	268	под проектирование и строительство торгово-бытового комплекса	г. Якутск, ул. Билибина, д. 48, на ЗУ размещены старые гаражи, объект не построен.	0
ЗАО "ТЕХНОЛОГИЯ СЕВЕРА" 11.08.2010	586	административно-производственное здание	г. Якутск, ул. Гастелло, д. 9 на ЗУ объект не построен. Участок огорожен, примыкает к основному участку с административным зданием.	1 592,7
ИП Таран А.В. 11.01.2008	1 348	проектирование и строительство мебельного цеха	г. Якутск, ш. Покровское шоссе, 6 км, д. 0 ЗУ совмещен общим забором с предприятием дор.хоз., мебельный цех не построен.	1 296,1

На 01.01.2023 наибольшая сумма задолженности по арендным платежам числится по договорам, заключенным с ООО «Симиир» - 13 074,9 тыс. рублей (с риском утраты в связи с ликвидационными мероприятиями), ЗАО «Технологии Севера» - 1 592,7 тыс. рублей, ООО «Сахастроймеханизация» - 1 057,7 тыс. рублей (с риском утраты в связи с ликвидационными мероприятиями), ИП Таран А.В. – 1 296,1 тыс. рублей, иные.

В ходе обследования земельных участков *в нарушение ст. 42 Земельного кодекса РФ* установлены *2 факта* нецелевого использования земельных участков, выкупленных собственниками, в том числе:

Покупатель, дата договора	Местоположение ЗУ	S кв.м	ВРИ з/у	Размер выкупной цены, тыс. руб.	Кадастр. стоимость, тыс. руб.	Факт
Андреев В.В. 03.11.2020	ул. Дежнева, 77 Б	1227	строительство спортивно-оздоровительного комплекса	21,0	1 752,5	на ЗУ размещен ИЖС
ИП Белолипецкий С.В. 10.02.2021	ул. Кузьмина, 29/2	420	проектирование и строительства пекарни	88,1	2 202,4	На ЗУ размещен магазин холодильных оборудования

Земельные участки, предоставленные по договорам купли-продажи Андрееву В.В., ИП Белолипецкому С.В., используются по целям, не соответствующим видам разрешенного использования, а именно, под ИЖС и магазин товаров бытового назначения.

Выборочной проверкой подлежащей эксплуатации 27 земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости (торговые центры, рынки, объекты общепита, административные здания, иные), установлены *4 факта* использования земельных участков на цели, не соответствующие видам разрешенного использования, в том числе:

Объект	Вид разрешенного использования	Адрес	S кв.м	Вид права	Основание	Дата
Культурный центр «Zodiac»	Под выставочный зал	ул. Жорницкого, д. 22, корп. 5	1 335	Общая долевая собственность ф/л	сведения отсутствуют	06.08.2014
Караоке-бар «Корона»	Под административное здание	пр. Ленина, дом 10/1	1 406	Собственность ф/л	сведения отсутствуют	10.07.2019
Торговые ряды Октябрьская 27	Под административное здание	Ул. Октябрьская, д.27	960	Общая совместная собственность ф/л	Статья 39.20 ЗК РФ	21.05.2015
Семейный ресторан современной якутской кухни «РекаОзероЛес»	Под административное здание	ул. Аммосова, д. 6/2, квартал Б	842	Общая совместная собственность ф/л	сведения отсутствуют	24.12.2010

По данным участкам существует *риск* некорректного исчисления земельного налога, обусловленного расхождениями между фактическим видом землепользования и видом разрешенного использования, установленного в документах при регистрации права собственности, что может повлечь недополучение доходов в бюджет.

Сведения о заключенных договорах аренды и (или) купли-продажи по большинству проверенным земельным участкам в МКУ «АЗО» отсутствуют, обусловлено оформлением соответствующих документов до 2015 года или до передачи ГО «город Якутск» полномочий по управлению и распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена. В результате, установить законность и обоснованность их предоставления в аренду или в собственность не представилось возможным.

В 2021 году на основании решения Арбитражного суда РС(Я) в связи с нецелевым использованием земельного участка под «Саха-Экспоцентр» расторгнут договор аренды от 19.09.2019, заключенный между ДИИЗО ОА г. Якутска и ИП Федоровой В.М. сроком до 19.09.2029 с годовой арендной платой в сумме 8 707,0 тыс. рублей.

На момент проверки по сведениям МКУ «АЗО» правообладатели на данный участок отсутствуют, земельный участок не разграничен. Из-за расторжения договора аренды за 2022 год поступления в бюджет отсутствуют.

В нарушение разд. 5.1.1. Концепции по управлению муниципальным имуществом ГО «город Якутск», утвержденной Решением Якутской городской Думы от 20.04.2011 № РЯГД-33-8, по земельному участку, расположенному под зданиями Крытого рынка, по адресу: ул. Федора Попова, д. 13, строение 2, общей площадью 5 045 кв. м, какие-либо доходы в бюджет ГО «город Якутск» за проверяемый период не поступили. Таким образом, по данному факту основная цель управления земельными ресурсами, а именно, увеличение доходов местного бюджета на основе эффективного управления земельными участками, не достигнута.

За проверяемый период в соответствии Законом РС(Я) от 11.10.2006 379-3 №771-III «О порядке безвозмездной передачи объектов государственной собственности РС(Я) в муниципальную собственность и объектов муниципальной собственности в государственную собственность РС(Я)» Министерством имущественных и земельных отношений РС(Я) утверждены передаточные акты на 81 единицу земельных участков муниципальной собственности, передаваемых в государственную собственность РС(Я), в том числе: за 2021 год – 7 единиц, за 2022 год – 74 единицы, по направлениям «Дошкольное, начальное и среднее общее образование», «Улично-дорожная сеть», «Сельскохозяйственное производство».

Объемы выпадающих доходов бюджета, связанных с передачей земельных участков государственную собственность, отсутствуют.

8. Возражения (пояснения) руководителей объектов контрольного мероприятия на результаты контрольного мероприятия (при наличии):

Возражения на акты по результатам контрольного мероприятия не представлены.

9. Выводы:

9.1. На 01.01.2022 в структуре земельного фонда ГО «город Якутск» площадью 343 141 га основную долю 77 % или 264 232 га занимали земли лесного фонда, далее 14,2 % или 48 791 га - земли сельскохозяйственного назначения, 3,7 % или 12 803 га - земли водного фонда, 3,4 % или 11 525 га - земли населенных пунктов. Из них в государственной и муниципальной собственности находилось 329 799 га или 96,1 % земель, в том числе: 265 061 га земель или 77,2 % в собственности РФ, 3 135 га или 0,9 % земель в собственности РС (Я), 13 542 га или 4 % земель в муниципальной собственности и на 48 061 га или 14 % земель право собственности не разграничено. В собственности граждан находилось 8 423 га или 2,5 % земель, в собственности юридических лиц - 4 919 га или 1,4% земель.

9.2. В целом действующие нормативно-правовые акты в сфере земельных отношений соответствуют требованиям законодательства, ведется работа по внесению изменений в действующие нормативные акты согласно изменениям земельного законодательства, при этом

установлено, что некоторые нормативные правовые акты требуют приведения в соответствие в связи с внесением изменений в Земельный кодекс РФ и изменением наименований структурных подразделений Окружной администрации г. Якутска.

9.3. Проведенный анализ по критериям эффективности позволяет сделать вывод о том, что в целом Окружной администрацией г. Якутска проводится *определенная работа в сфере управления и распоряжения земельными ресурсами* городского округа «город Якутск», в виде предоставления муниципальных услуг в сфере земельных отношений, применения информационных систем, осуществления муниципального земельного контроля и по его итогам передачи дел в судебные органы, но вместе с тем, существуют *определенные нарушения и недостатки* в сфере управления и распоряжения земельными ресурсами.

9.4. В нарушение приказа Министерства экономического развития РФ от 30.08.2011 №424, п. 2.3, 2.7, ст. 2 *нормативно-правового акта Якутской городской Думы от 27.03.2013 №130-НПА «О порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью городского округа «город Якутск» и п. 2.1 ст.2 Решения Якутской городской Думы от 28.04.2009 №РЯГД-17-6* Реестр муниципальных земель в МИС «ИнМета» велся только в части переданных в аренду земельных участков, сведения о муниципальных землях в полном объеме в Реестре муниципальных земель отсутствуют, что является негативным моментом, отрицательно влияющим на обеспечение достоверного и актуального учета муниципальной собственности.

В нарушение пп. 4 п. 3.5 разд. 3 НПА Якутской городской Думы от 27.03.2013 №130-НПА ДИиЗО ОА г. Якутска не осуществлено надлежащее исполнение функций органа, осуществляющего полномочия собственника в отношении имущества городского округа.

9.5. В нарушение Порядка ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества от 30.08.2011 № 424, п.1.9 Положения о совершенствовании порядка учета муниципального имущества ГО «город Якутск» от 28.04.2009 №РЯГД-17-6, п. 2.1, 2.7 Порядка управления муниципальной собственностью городского округа «город Якутск» от 27.03.2013 №130-НПА, расхождение между данными по кадастровой стоимости 18 земельных участков, находящихся в муниципальной казне в бюджетном учете Учреждения и в программе МИС «ИнМета» (в реестре муниципальных земель), в которой данные по земельным участкам полностью отсутствуют, либо присутствуют частично (адреса и площади не указаны), составило 272 651,24 тыс. рублей.

9.6. Стоимость имущества казны в виде 385 земельных участков общей площадью 6 622,2 га на 01.01.2023 составила 2 974 945,17 тыс. рублей. В нарушение ст.10 Федерального закона «О бухгалтерском учете» №402-ФЗ остаток счета 108.55 «Непроизведенные активы, имущество казны» на 01.01.2022 с учетом оборотов по принятию, выбытию и переоценки в 2021 году занижен на 4,9 тыс. рублей.

В нарушение ст. п.1.9, п. 2.2.1 Положения о совершенствовании порядка учета муниципального имущества ГО «город Якутск» от 28.04.2009 №РЯГД-17-6, п.2.3 Порядка организации бюджетного учета имущества казны ГО «город Якутск», утвержденного постановлением ОА г. Якутска от 26.01.2017 №13п: решения ОА г. Якутска, Министерства имущественных и земельных отношений РС (Я) Агентством не исполнены, земельные участки общей кадастровой стоимостью 143 490,19 тыс. рублей в муниципальную казну не приняты, МКУ «АЗО» в отсутствие распорядительных документов приняты в муниципальную казну 45 земельных участков площадью 25,6 га с кадастровой стоимостью 13 202,61 тыс. рублей, в том числе: в 2021 году – 21 участок с кадастровой стоимостью 10 288,89 тыс. рублей, в 2022 году – 24 участка с кадастровой стоимостью 2 913,72 тыс. рублей.

9.7. За проверяемый период не проведена инвентаризация земельных участков в Губинском, Октябрьском, Центральном округах, мкрн. Кангалассы, с. Табага, что указывает на *неполный охват* всех земельных участков города сплошной инвентаризацией, соответственно, на отсутствие полного контроля за правомерностью использования земельных участков в ГО «город Якутск».

9.8. Установлены случаи не достижения индикаторов подпрограммы «Развитие земельных отношений» муниципальной программы «Развитие имущественного и земельного комплекса городского округа «город Якутск» на 2020 – 2026 годы», утвержденной постановлением ОА г. Якутска от 16.03.2022 №52п, например, по индикаторам «Доля работ по оценке земельных участков» исполнение 66,2%, «Услуги по обеспечению ввода и учета базы данных утвержденных схем расположения земельных участков на кадастровой карте или кадастровом плане соответствующей территории для нужд МКУ «АЗО» ГО «город Якутск» - 91,6%, по индикатору «Взыскание дебиторской задолженности» выполнение в 2021 году составило лишь 69 %, также отмечается некорректность единиц измерения некоторых индикаторов, что указывает на формальный подход при разработке подпрограммы.

9.9. В структуре доходов бюджета ГО «город Якутск» по налоговым и неналоговым доходам доля доходов от использования земли ежегодно в среднем составляет 4,8% (за 2021 год – 453 793,0 тыс. рублей, за 2022 год – 499 792,3 тыс. рублей). Увеличение за 2022 год составило 45 999,3 тыс. рублей или 110,1%, в том числе: налоговых доходов – на 6 449,2 тыс. рублей или 103,6%, неналоговых доходов – на 39 550,1 тыс. рублей или 114,4%. Наибольшее увеличение отмечено по доходам от аренды земельных участков – на 25 408,5 тыс. рублей или 110%, от продажи земельных участков – на 14 141,6 тыс. рублей или 173%.

9.10. Основную долю в составе доходов от использования земли занимают неналоговые доходы в объеме 62%, сформированные преимущественно за счет арендных платежей, доля земельного налога с ежегодным перевыполнением плановых назначений составляет 38%.

9.11. Плановые показатели по неналоговым доходам рассчитаны в соответствии с требованиями, установленными Методикой прогнозирования поступлений доходов в бюджет ГО «город Якутск», утвержденной приказом ДИиЗО ОА г. Якутска от 07.06.2021 №37п. В 2021 году план не исполнен, составив 82,6%, в основном за счет неисполнения плановых назначений по доходам от аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена. На 2022 год перевыполнение плана составило 106,4%, обусловлен исполнением плановых назначений по всем видам доходов, кроме доходов от продажи земельных участков.

9.12. Результат оценки экономической эффективности управления и распоряжения земельными участками за 2021 – 2022 годы показал в целом положительную динамику изменения показателей, характеризующих эффективность использования земельных ресурсов ГО «город Якутск», так, индикаторы вовлеченности земельных ресурсов в хозяйственный оборот, бюджетной и базовой доходности указывают на динамику роста.

Между тем, негативным фактом является значительное сокращение (в 2,7 раза) показателя продажи земельных участков, выставленных на торги, обусловлено в основном не востребованностью земельных участков из-за отдаленного их месторасположения, и, как следствие, отсутствием развитой инфраструктуры.

9.13. Анализ действующих договоров аренды за 2019 – 2022 годы показал тенденцию уменьшения количества заключаемых договоров по неразграниченным земельным участкам (в среднем на 5% ежегодно), что обусловлено выкупом земельных участков арендаторами в собственность, также заключением договоров на длительный срок. Между тем отмечено увеличение количества заключенных договоров на земельные участки, находящиеся в собственности городского округа (в 2022 году на 11%).

Выборочной проверкой правильности применения и соблюдения установленных базовых ставок арендной платы за земельные участки исходя из вида разрешенного использования земельных участков отклонения не выявлены.

9.14. В 2022 году в результате принимаемых МКУ «АЗО» мер по уменьшению дебиторской задолженности по договорам аренды объем долга сокращен на 45,3%, составив на 01.01.2023 - 350 581,1 тыс. рублей. Необходимо отметить, что основная доля дебиторской задолженности образована в период до 2019 года (на 01.01.2018 – 838 286,1 тыс. рублей, на 01.01.2019 – 683 845,7 тыс. рублей).

На момент проверки общая сумма задолженности по договорам аренды составляет 532 985,3 тыс. рублей, в том числе по действующим договорам аренды – 340 483,9 тыс. рублей или 64%, по недействующим договорам аренды – 192 501,4 тыс. рублей или 36%. Из них сомнительная задолженность юридических лиц с риском утраты в результате их ликвидации или нахождения на стадии ликвидации - 193 343,3 тыс. рублей или 36,3% от общего объема задолженности.

В нарушение ст. 41, ст. 62, п.2 ст. 160.1 Бюджетного кодекса РФ, разд.5.1.1. Концепции по управлению муниципальным имуществом ГО «город Якутск», утвержденной Решением Якутской городской Думы от 20.04.2011 № РЯГД-33-8, Основных направлений налоговой и бюджетной политики ГО «город Якутск» на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов, утвержденных постановлением Окружной ОА г. Якутска от 01.11.2022 № 331, МКУ «АЗО» не обеспечено в полном объеме поступление доходов в бюджет от аренды земельных участков на сумму 115 322,0 тыс. рублей, в том числе: 72 038,0 тыс. рублей – в виде невзысканной просроченной дебиторской задолженности по арендным платежам, подтвержденной расчетами для направления в судебный орган; 43 284,0 тыс. рублей – в результате списания на основании решений Комиссии по неналоговым доходам бюджета своевременно неистребованной задолженности ликвидированных организаций.

9.15. По выкупу земельных участков поступление доходов за 2022 год по сравнению с показателем 2021 года увеличилось в 2,3 раза, обусловлено улучшением ситуации в постковидный период. Наибольший объем выкупа земельных участков осуществлен арендаторами земельных участков, также собственниками объектов недвижимости, расположенных на земельных участках, без проведения торгов по основаниям, установленным Административными регламентами №50п, №56п. Выборочной проверкой правильности расчетов выкупной стоимости продаваемых земельных участков нарушений не установлено.

9.16. За 2021 – 2022 годы из объявленных Окружной администрацией г. Якутска 70 аукционов состоялись 35, в том числе: по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков – 18 аукционов на сумму 98 237,2 тыс. рублей с превышением в 2022 году начальной стоимости объектов продажи на 142%, по продаже земельных участков – 17 аукционов на сумму 6 747,3 тыс. рублей или с превышением начальной стоимости 166%.

Основной причиной несостоявшихся 15-ти аукционов по продаже прав на заключение договоров аренды является отсутствие спроса на земельные участки коммерческого назначения из-за их отдаленности; 9-ти аукционов по продаже земельных участков (под ИЖС) является отдаленное месторасположение участков и отсутствие развитой инфраструктуры.

В нарушение ст.41, ст.62, п.2 ст.160.1 Бюджетного кодекса РФ, разд.5.1.1. Концепции по управлению муниципальным имуществом ГО «город Якутск», утвержденной Решением Якутской городской Думы от 20.04.2011 № РЯГД-33-8, Основных направлений налоговой и бюджетной политики ГО «город Якутск» на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов, утвержденных постановлением Окружной ОА г. Якутска от 01.11.2022 №331, п.5.2 договоров купли-продажи, на момент проверки двумя покупателями обязательства по арендным платежам не исполнены, невзысканная в бюджет дебиторская задолженность составила 1 786,3 тыс. рублей, в том числе: ООО «КапиталСтрой» - 1 537,2 тыс. рублей, Федоров К.Б. – 249,3 тыс. рублей.

9.17. Неисполнение планов по доходам от продажи права на заключение договоров аренды на земельные участки (75,3% в 2021 году) и от продажи земельных участков в собственность (93,8% в 2021 году, 95,8% в 2022 году) являются: не соответствие видов разрешенного использования земельных участков градостроительной документации; наличие незарегистрированных прав на участки; расположение земельных участков в незастроенных районах городского округа с отсутствием дорожно-транспортной инфраструктуры, что снижает первоначальную стоимость предлагаемых к продаже участков.

9.18. По результатам обследования земельных участков *в нарушение ст.42, ст.46 Земельного кодекса РФ* установлены: 15 фактов нецелевого и (или) неэффективного

использования переданных в аренду земельных участков в отсутствие принятия мер по прекращению арендных отношений, *6 фактов* использования земельных участков собственниками на цели, не соответствующие видам разрешенного использования, что влечет *риск* некорректного исчисления земельного налога, и, как следствие, недополучения доходов в бюджет.

В нарушение разд.5.1.1. Концепции по управлению муниципальным имуществом ГО «город Якутск», утвержденной Решением Якутской городской Думы от 20.04.2011 № РЯГД-33-8, по 1 земельному участку, расположенному под зданием Крытого рынка, какие-либо доходы в бюджет ГО «город Якутск» за проверяемый период не поступили. Таким образом, по данному факту основная цель управления земельными ресурсами, а именно, увеличение доходов местного бюджета на основе эффективного управления земельными участками, не достигнута.

Данный факт указывает на недостаточный уровень взаимодействия между структурами Окружной администрации г. Якутска в виде отсутствия обмена информацией в целях установления причины отсутствия доходов от использования данного земельного участка.

10. Предложения:

По результатам контрольного мероприятия:

10.1. Направить информационные письма с приложением отчета в адрес: Председателя Якутской городской Думы (Семенов А.Н.), Главы городского округа «город Якутск» (Григорьев Е.Н.).

10.2. Направить представления для устранения выявленных нарушений в адрес: Департамента имущественных и земельных отношений Окружной администрации г. Якутска (Бурнашев А.А.), МКУ «Агентство земельных отношений» городского округа «город Якутск» (Тимошенко С.В.).

10.3. Направить обращение в адрес Прокуратуры г. Якутска (Николенко А.Н.) для рассмотрения и дачи правовой оценки установленных нарушений в виде не поступления доходов в бюджет ГО «город Якутск» от использования земельного участка, на котором расположено здание Крытого рынка, по фактам нецелевого и неэффективного использования переданных в аренду земельных участков и фактам использования земельных участков собственниками на цели, не соответствующие видам разрешенного использования.

10.4. Направить информационное письмо в адрес Управления муниципальных инспекций Окружной администрации г. Якутска (Лукин А.И.) по фактам нецелевого и (или) неэффективного использования переданных в аренду земельных участков и фактам использования земельных участков собственниками на цели, не соответствующие видам разрешенного использования, установленным в ходе проведения контрольного мероприятия.

Аудитор Контрольно - счетной
палаты г. Якутска



Е.В. Третьякова