КОНТРОЛЬНЫЙ ОРГАН
СЫСЕРТСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА

ИНФОРМАЦИЯ
о результатах контрольного мероприятия «Проверка правильности исчисления, полноты и своевременности внесения в бюджет Сысертского городского округа доходов, получаемых в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков, в 2023-2024 годах»

«30» мая 2025 г. г. Сысерть

1. Основание для проведения контрольного мероприятия

Основание для проведения контрольного мероприятия: пункт 4 раздела 1 плана работы Контрольного органа Сысертского муниципального округа на 2025 год, утвержденный распоряжением председателя Контрольного органа Сысертского городского округа от 27.12.2024 г. № 34.

2. Предмет контрольного мероприятия

Арендная плата за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов, поступившая в бюджет городского округа, нормативные документы.

3. Объект контрольного мероприятия

Комитет по управлению муниципальным имуществом, архитектуре и градостроительству Администрации Сысертского муниципального округа.

4. Проверяемый период деятельности

2023–2024 годы.

5. Срок проведения контрольного мероприятия

С 31 марта по 30 мая 2025 года.

6. Цель контрольного мероприятия

Цель: проверка правильности исчисления, полноты и своевременности внесения в бюджет Сысертского городского округа доходов, получаемых в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских

округов, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков.

Вопросы контрольного мероприятия:

1) проверка достоверности информации об исполнении доходной части бюджета;

2) исчисление, полнота и своевременность внесения в бюджет доходов, получаемых в виде арендной платы за земельные участки;

3) проверка принятия мер по взысканию задолженности по арендной плате за земельные участки.

7. По результатам контрольного мероприятия установлено следующее:

Комитет по управлению муниципальным имуществом, архитектуре и градостроительству Администрации Сысертского муниципального округа (далее – Комитет) является отраслевым органом Администрации Сысертского муниципального округа с правами юридического лица.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», к вопросам местного значения отнесено владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального, городского округа.

В проверяемом периоде Комитет входил в структуру Администрации Сысертского городского округа, утвержденную решением Думы Сысертского городского округа от 21.02.2018 г. № 43 (с изменениями от 29.11.2022 г. № 36) и действовал на основании Положения, утвержденного решением Думы Сысертского городского округа от 29.03.2018 г. № 48 «Об утверждении Положения о Комитете по управлению муниципальным имуществом, архитектуре и градостроительству Администрации Сысертского городского округа (с изменениями от 26.08.2021 г. № 343).

Общий объем проверенных бюджетных средств составил 81 685,0 тыс. рублей.

7.1. В соответствии со статьей 62 Бюджетного кодекса Российской Федерации в бюджет городского округа поступают доходы от передачи в аренду земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах муниципальных округов, городских округов, городских округов с внутригородским делением, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков – по нормативу 100 процентов.

Решениями о бюджете на 2023 год[1] и на 2024 год[2] по КБК 00011105012040000120 «Доходы, получаемые в виде арендной платы за

[1] Решение Думы Сысертского городского округа от 22.12.2022 г. № 42 «О бюджете Сысертского городского округа на 2023 год и плановый период 2024 и 2025 годов» (с изменениями от 21.12.2023 г. № 131).

[2] Решение Думы Сысертского городского округа от 21.12.2023 г. № 132 «О бюджете Сысертского городского округа на 2024 год и плановый период 2025 и 2026 годов» (с изменениями от 26.12.2024 г. № 203).

земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков», утверждены доходы:

- в сумме 81 685,0 тыс. руб. – на 2023 год;
- в сумме 59 710,0 тыс. руб. – на 2024 год.

Согласно Отчетам об исполнении бюджета главного распорядителя, распорядителя, получателя бюджетных средств, главного администратора, администратора источников финансирования дефицита бюджета, главного администратора, администратора доходов бюджета» (форма 0503127) сумма поступивших в бюджет бюджетных средств по КБК 90211105012040000120 составляет:

- за 2023 год, 84 248,9 тыс. руб. (103,1% к запланированным доходам);
- за 2024 год 60 590,2 тыс. руб., (101,5 % к запланированным доходам).

7.2. В соответствии с распоряжением Главы Сысертского городского округа от 16.12.2022 г. № 165-РГ «О наделениями Комитета по управлению муниципальным имуществом, архитектуре и градостроительству Администрации сысертского городского округа полномочиями и признании утратившим силу распоряжения Главы Сысертского городского округа от 19.12.2018 № 225 «О наделении полномочиями», заключение договоров аренды в случае предоставления земельного участка в аренду относится к полномочиям председателя Комитета по управлению муниципальным имуществом, архитектуре и градостроительству Администрации Сысертского городского округа.

Правовое регулирование предоставления земельных участков осуществляется в рамках норм, установленных Земельным кодексом Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) и Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс).

В соответствии с пунктом 3 статьи 39.7 Земельного кодекса, порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается органом местного самоуправления, в отношении участков, находящихся в муниципальной собственности.

Размер арендной платы в проверяемом периоде исчислялся в соответствии с Порядком определения размера арендной платы № 82-ПП[3], Положением о порядке определения размера арендной платы № 322[4].

Согласно пункту 2 Положения о порядке определения размера арендной платы № 322, годовой размер арендной платы за земельные участки

[3] Постановлением Правительства Свердловской области от 20.02.2020 г. № 82-ПП «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Свердловской области и представленные в аренду без торгов».

[4] Решение Думы Сысертского городского округа от 27.05.2021 г. № 322 «Об утверждении Положения «О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Сысертского городского округа и предоставленные в аренду без проведения торгов».

определяется исходя из кадастровой стоимости земельного участка, коэффициента увеличения, ставки арендной платы, понижающих коэффициентов для отдельных категорий лиц.

Приказами Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области в проверяемом периоде установлены следующие коэффициенты увеличения, применяемые при расчете арендной платы

- на 2023 год – 1,055[5];
- на 2024 год – 1,045[6].

В проверяемом периоде Комитетом было заключено всего 552 договора аренды земельных участков, из них:

- в 2023 году – 331 договор;
- в 2024 году – 221 договор.

При выборочной проверке правильности начисления арендной платы по договорам аренды, заключенных в проверяемом периоде, установлено следующее:

1. В договоре аренды земельного участка указан вид разрешенного использования: ведение садоводства. Согласно Приказу от 26.12.2020 г. № 4365[7] по виду разрешенного использования «Ведение садоводства, ставка арендной платы утверждена 0,65%. В Приложении №1 к договору «Расчет арендной платы» при расчете арендной платы применена ставка 0,54% - «Садоводство», сумма арендной платы составила 2 343,3 рублей. При расчете арендной платы с применением ставки 0,65% «Ведение садоводства» сумма составила 2 820,64 рубля. Таким образом, в результате применения Комитетом ставки 0,54 при начислении арендной платы, в бюджет Сысертского городского округа за 2023 и 2024 годы недополучено 1 161,81 рублей.

В ходе проведения проверки был сделан перерасчет арендной платы, арендатору направлен новый расчет арендной платы.

2. В нарушение статьи 609 Гражданского кодекса[8], договор аренды земельного участка 2024 года, не прошел государственную регистрацию[9].

---

[5] Приказ Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 19.12.2022 № 6113 «Об утверждении на 2023 год коэффициента увеличения, подлежащего применению для определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Свердловской области и предоставленные в аренду без торгов».

[6] Приказ Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 20.12.2023 № 7605 «Об утверждении на 2024 год коэффициента увеличения, подлежащего применению для определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и земельные участки государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Свердловской области и предоставленные в аренду без торгов».

[7] Приказ Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 26.12.2020 № 4365 «Об утверждении ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Свердловской области и предоставленные в аренду без торгов» (с изменениями).

[8] Договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме.

[9] Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 20.05.2025 года.

Согласно пункту заключенного договора, обязанность по государственной регистрации договора и все расходы, связанные с регистрацией, возлагаются на арендатора.

В соответствии с пунктом 14 Положения о порядке определения размера арендной платы № 322, а также в соответствии с условиями договоров аренды земельных участков, за нарушение сроков внесения арендной платы, Комитетом начисляются пени в размере 0,1 процента с просроченной суммы за каждый день просрочки.

При выборочной проверке установлено, что начисление Комитетом пеней за нарушение сроков внесения арендной платы производится своевременно.

В проверяемом периоде были проведены аукционы по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков.

Согласно пункту 2 статьи 39.7 Земельного кодекса, в случае заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка размер ежегодной арендной платы определяется по результатам этого аукциона.

Аукционы были проведены в соответствие со статьями 39.11, 39.12 и 39.13 Земельного кодекса.

В проверяемом периоде фактически состоялись аукционы:

- в 2023 году – 3 аукциона, по результатам которых заключены 4 договора аренды земельных участков, в аренду предоставлено 4 участка общей площадью 58 124,0 кв.м.;

- в 2024 году – 5 аукционов, по результатам которых заключены 7 договоров аренды земельных участков, в аренду предоставлено 7 участков общей площадью 41 808,0 кв.м.

По договорам в результате проведения аукционов в проверяемом периоде в бюджет городского округа поступило 26 735,5 тыс. руб., в том числе:

- заключенным в 2023 году – 16 209,4 тыс. руб.;

- заключенным в 2024 году – 10 526,1 тыс. рублей.

7.3. В целях организации работы, направленной на снижение дебиторской задолженности, Администрацией Сысертского городского округа были разработаны и утверждены нормативные акты, регламентирующие основные принципы организации претензионной и исковой работы по взысканию задолженности по арендной плате, пени (штрафов) за неисполнение обязательств по договорам аренды имущества, находящегося в собственности Сысертского городского округа

Контроль за исполнением обязательств, предусмотренных договорами аренды, возлагается на Комитет.

Взыскание задолженности в судебном порядке осуществляет Юридический отдел Управления делами и правовой работы Администрации Сысертского городского округа.

Просроченная дебиторская задолженность по аренде земельных участков по состоянию на 01.01.2024 года в сумме 32 152,3 тыс. руб. (17 526,0 тыс. руб. (58,2%) – сумма основного долга, 14 626,3 тыс. руб. (45,5%) – начисленные пени в связи с нарушением сроков исполнения обязательств).

Просроченная дебиторская задолженность по аренде земельных участков по состоянию на 01.01.2025 года в сумме 24 980,6 тыс. руб. (14 531,7 тыс. руб. (58,2%) – сумма основного долга, 10 448,9 тыс. руб. (41,8%) – начисленные пени в связи с нарушением сроков исполнения обязательств).

Снижение просроченной дебиторской задолженности по аренде земельных участков в 2024 году в сравнении с 2023 годом на 7 171,7 тыс. руб. (или на 22,3%) обусловлена проведением мероприятий по взысканию задолженности.

В целях обеспечения надлежащего выполнения обязательств, арендаторам, допустившим нарушение условий договоров по внесению арендной платы, было направлено:

- в 2023 году:

1) 25 претензий на сумму 35 459,7 тыс. руб. (в том числе 16 517,3 тыс. руб. – пени);

2) 12 исковых заявлений в Арбитражный суд Свердловской области;

- в 2024 году:

1) 14 претензий на сумму 10 229,8 тыс. руб. (в том числе 4 415,7 тыс. руб. – пени);

2) 12 исковых заявлений в Арбитражный суд Свердловской области.

В результате применения мер по взысканию просроченной дебиторской задолженности за аренду земельных участков в бюджет поступило:

- в 2023 году – 15 500,4 тыс. руб.;
- в 2024 году – 6 592,7 тыс. рублей.

Также в проверяемом периоде Комитетом в соответствии со статьей 47.2 Бюджетного кодекса, регламентирующей принятие решений о признании безнадежной к взысканию задолженности по платежам в бюджет и ее списании, была списана задолженность:

- в сумме 29 417,5 тыс. руб. – в 2023 году;
- в сумме 4 271,9 тыс. руб. – в 2024 году.

8. Пояснения или замечания руководителей объекта контрольного мероприятия на результаты контрольного мероприятия

Пояснения и замечания на результаты контрольного мероприятия не поступали.

Председатель Контрольного органа
Сысертского муниципального округа С.Л. Банникова