**УТВЕРЖДАЮ**

Председатель Счётной палаты

Маловишерского муниципального района

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_И.И. Афанасьева

« 28 » марта 2016 г.

**ОТЧЕТ**

о результатах проверки законности соблюдения процедуры продажи земельного участка, по адресу г. Малая Вишера, ул. Московская.

**Основание для проведения проверки:** пункт 2.2 годового плана работы Счётной палаты Маловишерского муниципального района.

**Цель проверки:** соблюдение законодательства при процедуре продажи земельного участка.

**Объект проверки:** Администрация Маловишерского муниципального района.

**Проверяемый период**: -

**Состав контрольно-ревизионной группы:** председатель Счётной палаты Маловишерского муниципального района Афанасьева И.И., аудитор Счётной палаты Маловишерского муниципального района Григорьева Ю.В.

**Акты, заключения, справки, использованные в отчёте:** по результатам проверки составлен акт №24-а от 18.03.2016 года, с которым под роспись ознакомлены соответствующие должностные лица объекта контроля.

**Наличие письменных объяснений, замечаний или возражений со стороны должностных лиц объекта(ов) контроля и заключение руководителя контрольной группы по ним:** разногласия на акт проверки в установленные сроки не поступили.

# Результаты контрольного мероприятия

**Описательная часть**

Согласно Положению о комитете по управлению имуществом Администрации Маловишерского муниципального района, утвержденного решением Думы Маловишерского муниципального района от 22.10.2015 года №17 Комитет по управлению имуществом Администрации Маловишерского муниципального района (далее - комитет) является отраслевым органом Администрации Маловишерского муниципального района, выполняющим муниципальные функции и реализующим полномочия в сфере управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности муниципального образования Маловишерский муниципальный район и муниципального образования Маловишерское городское поселение, в том числе в области земельных отношений.

Одним из полномочий Комитета является распоряжение земельными участками, находящимися в собственности Маловишерского муниципального района и Маловишерского городского поселения, или государственная собственность на которые не разграничена (на территории Маловишерского городского поселения), в том числе осуществление продажи земельных участков юридическим и физическим лицам, предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование, организация продажи земельных участков и права аренды земельных участков на торгах (конкурсах, аукционах).

**Соблюдение норм Земельного законодательства при продаже земельного участка**

**1.1.Основания возникновения прав на земельные участки**

Права на земельные участки, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством и федеральным законодательством.

В соответствии с Федеральным законом от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее- Земельный кодекс РФ) право распоряжения землями, государственная собственность на которые не разграничена, передано органам местного самоуправления.

Пунктом 1 статьи 15 Земельного кодекса РФ собственностью граждан (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные гражданами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации. Граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность.

В соответствии со статьей 11.3. Земельного кодекса РФ образование земельных участков осуществляется на основании одного из документов определенных настоящей статьей, в т.ч. по утвержденной схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

Постановлением Администрации Маловишерского муниципального района от 01.06.2015 № 391 «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории», статьями 11.10 и 39.1 Земельного кодекса РФ, сформирован земельный участок, выставляемый на аукцион с правом на заключение договора купли-продажи земельного участка (образуемый из земель государственная собственность на которые не разграничена), местоположение: Новгородская область, Маловишерский район, г. Малая Вишера, ул. Московская, площадью 237 м.кв. Наименование вида разрешенного использования: продовольственные магазины. Категория земель: земли населенных пунктов.

В силу пункта 1 статьи 37 Земельного кодекса РФ объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие [государственный кадастровый учет](consultantplus://offline/ref=478CF28AD7C0BB2CA815EDEADBAA0535E6A5B6835600D6E63FE472754FF7CD7DCDDF6A70898DCA47K8P3H). К проверке также представлен кадастровый паспорт земельного участка от 19.06.2015г. №53/15-103886, в соответствии с которым право собственности на данный земельный участок не разграничено.

С целью приобретения земельного участка для продолжения строительства торгового комплекса, расположенного по адресу: г. Малая Вишера, ул. Московская, д.15 14 января 2015 года Сергеев С. М. обратился с заявлением к Главе администрации Маловишерского муниципального района (вх. М07-17-13).

Согласно части 1 статьи 39.1 Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется на основании договора купли-продажи земельного участка в собственность за плату.

Рыночная стоимость земельного участка определена в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=AA36284B47DC0DE546A8AA4306DF4779203C6CAEF9320CAE62D512486FE8XAM) от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон №135-ФЗ).

Основанием для проведения оценки является договор от 01.10.2015 г. № б/н, заключенный между Администрацией Маловишерского муниципального района и ИП Андреевым А. В. на проведение оценки объекта.

В силу статьи 11 Федерального закона №135-ФЗ итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке объекта оценки (далее - Отчет).

К проверке представлен Отчет № 34/2015 от 15.10.2015 г., согласно которому рыночная стоимость земельного участка общей площадью 237 кв. м. с кадастровым номером №53:08:0010513:25 определена в размере 98,0 тыс. рублей.

В соответствии с частью 1 статьи 39.3 Земельного кодекса РФ продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов.

**1.2. Подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка**

Решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее - аукцион), в соответствии с частью 1 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Распоряжением Комитета по управлению имуществом администрации Маловишерского муниципального района от 16.10.2015 г. №218-од принято решение о проведении аукциона, открытого по составу участников и форме подачи предложений по продаже земельного участка в собственность, расположенного по адресу: Новгородская область, Маловишерский район, Маловишерское городское поселение, г. Малая Вишера, ул. Московская, площадью 237 кв. м., кадастровый номер 53:08:00105013:25, разрешенное использование - продовольственные магазины, с опубликованием извещения о приеме заявлений на продажу данного земельного участка в бюллетене «Возрождение» и на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)., который определен в качестве официального сайта (постановление Правительства РФ от 10.09.2012 №909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»).

Извещение о проведении торгов опубликовано на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru. 20.10.2015 года, в срок, предусмотренный частью 19 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Организатором аукциона обеспечено опубликование извещения о проведении аукциона в бюллетене «Возрождение» №27 от 20.10.2015 года, что соответствует требованиям части 20 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Проверкой установлено, что сроки размещения соблюдены, извещение доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка установлена рыночная стоимость земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ, что соответствует требованиям части 12 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с частью 22 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ обязательным приложением к извещению о проведение аукциона, размещенному на официальном сайте, является проект договора купли-продажи, который размещен на официальном сайте 20.10.2015 года.

*Проверкой сведений, содержащихся в Извещении, установлено:*

- организатором аукциона установлено время, место и порядок проведения аукциона, форма и сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величина повышения начальной цены предмета аукциона (Шаг аукциона);

- размер задатка для участия в торгах определен как 20 процентов начальной цены земельного участка, который составляет 19,6 тыс. рублей;

- местоположение участка: Новгородская область, г. Малая Вишера, ул. Московская, в границах согласно кадастровому паспорту.

- существующие обременения (ограничения использования): Земельный участок не обременен правами других лиц.

Следует отметить, что частью 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ определены ограничения, по которым земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона.

В ходе проверки установлено, что местоположение границ земельного участка установлено посредством определения координат характерных точек таких границ. Вынос границ земельного участка на местности, определяющий точное определение местоположения границ участка, не осуществлялся.

На данном земельном участке, площадью 237 кв. м, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства не расположены. Данный факт подтвержден реестром муниципального имущества по состоянию на 11.03.2016 года, представленным по запросу Счётной палаты от 09.03.2016 г. №041-13/31, отчетом 34/2015 от 15.10.2015 г., градостроительным планом земельного участка, кадастровым паспортом земельного участка №53/15-103886 от 19.06.2015 г.

В тоже время дата подведения итогов аукциона в Извещении (3 ноября 2015 года) установлена ранее даты окончания приема заявок на участие в аукционе (20 ноября 2015 года).

**1.3. Проведение аукциона по продаже земельного участка**

Статьей 39.12 Земельного кодекса РФ определен порядок проведения аукциона по продаже земельного участка.

Частью 1 данной статьи для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Для участия в аукционе по продаже права собственности на земельный участок поданы заявки следующими лицами: Сергеевым С.М. - 21 октября 2015 года и Ивановым С.В.- 20.11.2015 года, которые зарегистрированы организатором торгов в журнале приема заявок с присвоением следующих номеров: заявке Сергеева С.М. - №1, заявке Иванова С.В. - №2. На указанных заявках организатором торгов проставлена отметка о принятии заявки с указанием номера, даты и времени подачи документов. Прием документов прекращен за пять дней до дня проведения аукциона по продаже земельного участка.

В соответствии с пунктом 5 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 N 51-ФЗ (далее - Гражданский кодекс РФ) участники торгов вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов. Задатки участниками аукциона внесены: Сергеевым С.М. 22.10.2015 года (платежное поручение №444215), Ивановым С.В. 20.11.2015 года (чек - ордер б/н). Представление документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке.

Согласно части 9 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем.

Протокол приема заявок на участие в аукционе подписан организатором аукциона 23 ноября 2015 года.

*Проверкой протокола и его содержания установлено следующее:*

- не отражены сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона;

- отсутствуют сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем;

- отсутствуют сведения о датах подачи заявок.

В соответствии с частью 10 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ заявителям, признанным участниками аукциона, и заявителям, не допущенным к участию в аукционе, организатор аукциона направляет уведомления о принятых в отношении них решениях не позднее дня, следующего после дня подписания протокола, указанного в [пункте 9](consultantplus://offline/ref=C6F2A7F9FB9D571A935CBB2CA16ADD6D39E3C4F77CF5DE8926ADFD5984D54E60AB0F656F20XDGFM) настоящей статьи.

Заявители, признанные участниками аукциона, уведомлены Комитетом (организатором аукциона) о принятом решении в срок, указанный в части 10 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ:

- уведомление от 23 ноября 2015 года №684 о допуске к участию в аукционе Сергееву С. М. согласно пояснениям, полученным от Комитета 17 марта 2016 года (исх. №301), было направлено простым письмом по почте 23 ноября 2015 года.

- уведомление от 23 ноября 2015 года №685 о допуске к участию в аукционе Иванов С. В. получил лично 23 ноября 2015 года.

Участниками аукциона признаны два физических лица, подавшие заявки на участие в аукционе. Проведение аукциона назначено на 25.11.2015 года в 10.00 часов.

В соответствии с частью 15 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Результаты аукциона оформлены протоколом, составленным организатором аукциона 25 ноября 2015 года.

*Проверкой протокола установлено отсутствие в нем сведений о месте, дате и времени проведения аукциона.*

Согласно протоколу результатов аукциона к участию в аукционе были допущены два участника: Сергеев С.М. и Иванов С. В., принял участие в аукционе только один участник Иванов С.В.

В соответствии с частью 19 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ в случае, если в аукционе участвовал только один участник, аукцион признается несостоявшимся и договор купли-продажи земельного участка заключается с единственным участником, принявшем участие в аукционе, по начальной цене предмета договора.

Договор купли-продажи земельного участка заключен с единственным участником, принявшим участие в аукционе Ивановым С. В., 7 декабря 2015 года №44, в срок, предусмотренный частью 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ по начальной цене земельного участка 98,0 тыс. рублей. По акту приема - передачи от 07.12.2015 года земельный участок передан покупателю.

Договор купли-продажи земельного участка прошел государственную регистрацию 15 декабря 2015 года.

Окончательная оплата по договору за минусом суммы перечисленного задатка произведена Ивановым С. В. 07.12.2015 года, что соответствует пункту 21 статьи 39.12. Земельного кодекса РФ и условиям договора.

Второму участнику аукциона Сергееву С. М., признанному участником аукциона, но не принявшему участие в нем, 26 ноября 2015 года организатором аукциона осуществлен возврат задатка.

**Выводы**

Проверкой законности соблюдения процедуры продажи земельного участка, по адресу г. Малая Вишера, ул. Московская выявлено:

1. Постановлением Администрации Маловишерского муниципального района от 01.06.2015 № 391 «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории», статьями 11.10 и 39.1 Земельного кодекса РФ, сформирован земельный участок, выставляемый на аукцион с правом на заключение договора купли-продажи земельного участка.

2. В силу пункта 1 статьи 37 Земельного кодекса РФ объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие [государственный кадастровый учет](consultantplus://offline/ref=478CF28AD7C0BB2CA815EDEADBAA0535E6A5B6835600D6E63FE472754FF7CD7DCDDF6A70898DCA47K8P3H). К проверке также представлен кадастровый паспорт земельного участка от 19.06.2015г. №53/15-103886, в соответствии с которым право собственности на данный земельный участок не разграничено.

3. Согласно части 1 статьи 39.1 Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется на основании договора купли-продажи земельного участка в собственность за плату. С целью приобретения земельного участка 14 января 2015 года Сергеев С. М. обратился с заявлением к Главе администрации Маловишерского муниципального района.

4. Рыночная стоимость земельного участка определена в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=AA36284B47DC0DE546A8AA4306DF4779203C6CAEF9320CAE62D512486FE8XAM) от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон №135-ФЗ). Основанием для проведения оценки является договор, заключенный между Администрацией Маловишерского муниципального района и ИП Андреевым А. В. на проведение оценки объекта. В силу статьи 11 Федерального закона №135-ФЗ итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке объекта оценки (далее - Отчет), согласно которого рыночная стоимость земельного участка определена в размере 98,0 тыс. рублей.

5. В соответствии с частью 1 статьи 39.3 Земельного кодекса РФ продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов.

6. Распоряжением Комитета по управлению имуществом администрации Маловишерского муниципального района от 16.10.2015 г. №218-од принято решение о проведении аукциона, открытого по составу участников и форме подачи предложений по продаже земельного участка в собственность, расположенного по адресу: Новгородская область, Маловишерский район, Маловишерское городское поселение, г. Малая Вишера, ул. Московская, площадью 237 кв. м., кадастровый номер 53:08:00105013:25, разрешенное использование - продовольственные магазины, с опубликованием извещения о приеме заявлений на продажу данного земельного участка в бюллетене «Возрождение» и на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)., который определен в качестве официального сайта (постановление Правительства РФ от 10.09.2012 №909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»).

7. Проверкой установлено, что сроки размещения извещения о проведении торгов соблюдены, извещение доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

8. Начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка установлена рыночная стоимость земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ, что соответствует требованиям части 12 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

9. Проверкой сведений, содержащихся в Извещении, установлено, что организатором аукциона обеспечен полнота включения всех сведений, в соответствии с Земельным Кодексом РФ. В тоже время дата подведения итогов аукциона в Извещении (3 ноября 2015 года) установлена ранее даты окончания приема заявок на участие в аукционе (20 ноября 2015 года).

10. В ходе проверки установлено, что местоположение границ земельного участка установлено посредством определения координат характерных точек таких границ. Вынос границ земельного участка на местности, определяющий точное определение местоположения границ участка, не осуществлялся.

На данном земельном участке, площадью 237 кв. м, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства не расположены. Данный факт подтвержден реестром муниципального имущества по состоянию на 11.03.2016 года, представленным по запросу Счётной палаты от 09.03.2016 г. №041-13/31, отчетом 34/2015 от 15.10.2015 г., градостроительным планом земельного участка, кадастровым паспортом земельного участка №53/15-103886 от 19.06.2015 г.

11. Статьей 39.12 Земельного кодекса РФ определен порядок проведения аукциона по продаже земельного участка:

- для участия в аукционе по продаже права собственности на земельный участок поданы две заявки, которые зарегистрированы организатором торгов в журнале приема заявок с присвоением номеров. Прием документов прекращен за пять дней до дня проведения аукциона по продаже земельного участка.

- участниками торгов внесены задатки в размере, срок и порядке, указанные в извещении о проведении торгов.

- организатором аукциона обеспечено ведения протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе. Проверкой протокола и его содержания установлено следующее:

- не отражены сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона;

- отсутствуют сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем;

- отсутствуют сведения о датах подачи заявок.

- заявители, признанные участниками аукциона, уведомлены Комитетом (организатором аукциона) о принятом решении в срок, в установленный срок;

- частниками аукциона признаны два физических лица, подавшие заявки на участие в аукционе.

- результаты аукциона оформлены протоколом, составленным организатором аукциона 25 ноября 2015 года. Проверкой протокола установлено отсутствие в нем сведений о месте, дате и времени проведения аукциона*.*

12. Договор купли-продажи земельного участка заключен с единственным участником, принявшим участие в аукционе Ивановым С. В., в установленный срок, по начальной цене, по акту приема - передачи земельный участок передан покупателю. Окончательная оплата по договору за минусом суммы перечисленного задатка произведена в срок.

13. Второму участнику аукциона Сергееву С. М., признанному участником аукциона, но не принявшему участие в нем, организатором аукциона осуществлен возврат задатка.

**Предложения**

В целях соблюдения законности соблюдения процедуры продажи земельного участка, по адресу г. Малая Вишера, ул. Московская Счётная палата Маловишерского муниципального района предлагает:

1. Направить представление Главе администрации муниципального района с целью принятия мер по устранению выявленных нарушений.

2. Направить отчет о результатах проверки для сведения в адрес:

- Главы Маловишерского муниципального района,

- Думы Маловишерского муниципального района.

3. Направить информационное письмо с приложением акта проверки в прокуратуру Маловишерского муниципального района.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Аудитор  Счётной палаты Маловишерского муниципального района | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ( подпись) | Ю.В. Григорьева  (инициалы, фамилия) |