

*Из решения Коллегии Счетной палаты Российской Федерации от 12 февраля 2008 года № 7К (584) «О результатах контрольного мероприятия «Проверка эффективности использования и правомерности распоряжения земельными участками в 2006 году государственными научными учреждениями Российской академии сельскохозяйственных наук»:*

*Утвердить отчет о результатах контрольного мероприятия.*

*Направить представления Счетной палаты президенту Российской академии сельскохозяйственных наук, руководителю Федерального агентства по управлению федеральным имуществом, руководителю Федерального агентства кадастра объектов недвижимости.*

*Направить информационное письмо Президенту Российской Федерации В. В. Путину.*

*Направить обращение в Генеральную прокуратуру Российской Федерации.*

*Направить отчет о результатах контрольного мероприятия в Совет Федерации и Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации.*

## **ОТЧЕТ**

### **о результатах контрольного мероприятия «Проверка эффективности использования и правомерности распоряжения земельными участками в 2006 году государственными научными учреждениями Российской академии сельскохозяйственных наук»**

**Основание для проведения контрольного мероприятия:** пункт 3.8.19 Плана работы Счетной палаты Российской Федерации на 2007 год.

#### **Цель контрольного мероприятия**

Проверить эффективное использование и правомерность распоряжения земельными участками в 2006 году государственными научными учреждениями Российской академии сельскохозяйственных наук (далее - Россельхозакадемия).

#### **Предмет контрольного мероприятия**

Деятельность по управлению и распоряжению земельными участками, находящимися в пользовании государственных научных учреждений Россельхозакадемии.

#### **Объекты контрольного мероприятия**

Государственное научное учреждение «Всероссийский научно-исследовательский институт селекции и семеноводства овощных культур Российской академии сельскохозяйственных наук» (Московская область) (далее - ГНУ ВНИИССОК); государственное научно-исследовательское учреждение «Всероссийский научно-исследовательский институт сельскохозяйственного использования мелиорированных земель Российской академии сельскохозяйственных наук» (Тверская область) (далее - ГНИУ ВНИИМЗ); государственное научное учреждение «Всероссийский селекционно-технологический институт садоводства и питомниководства Российской академии сельскохозяйственных наук» (г. Москва) (далее - ГНУ ВСТИСП); государственное учреждение «Опытная станция «Центральная» Всероссийского селекционно-технологического института садоводства и питомниководства Российской академии сельскохозяйственных наук» (Московская область) (далее - ГУ ОС «Центральная»).

**Проверяемый период деятельности:** 2006 год.

**Сроки проведения контрольного мероприятия:** с 19 октября по 21 декабря 2007 года.

## **Результаты контрольного мероприятия**

Указом Президента Российской Федерации от 30 января 1992 года № 84 «О Российской академии сельскохозяйственных наук» земли предоставлены Российской академии сельскохозяйственных наук и ее научным учреждениям в бессрочное бесплатное пользование.

В соответствии со статьей 6 Федерального закона от 23 августа 1996 года № 127-ФЗ «О науке и государственной научно-технической политике», статьей 47 устава Российской академии сельскохозяйственных наук, принятого 5 февраля 1992 года, права землепользования с оформлением соответствующего свидетельства или государственного акта делегированы ею научно-исследовательским учреждениям, опытно-производственным, экспериментальным хозяйствам и предприятиям, при этом любые изменения в землепользовании данных учреждений и предприятий могут быть произведены только с согласия Россельхозакадемии, высшим органом которой является общее собрание. В период между собраниями ее деятельностью руководит президиум Россельхозакадемии.

В 2006 году президиумом было принято 70 решений по вопросам отказа от права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками общей площадью 58018,8 га, 22 решения - по вопросам изъятия земельных участков общей площадью 97,7 гектара.

В ходе проведения проверки вопросов землепользования в ГНУ ВНИИССОК, ГНИУ ВНИИМЗ, ГНУ ВСТИСП, ГУ ОС «Центральная», подведомственных Россельхозакадемии, установлено следующее.

### **1. Наличие правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на земельные участки**

Основными правоустанавливающими документами в большинстве проверенных государственных учреждений, подведомственных Россельхозакадемии, были государственные акты региональных органов исполнительной власти и постановления глав администраций районов, в соответствии с которыми в период с 1993 по 2000 год в пользование ГНУ ВНИИССОК, ГНИУ ВНИИМЗ, ГНУ ВСТИСП, ГУ ОС «Центральная» (далее - учреждения) переданы на праве бессрочного (постоянного) пользования земельные участки общей площадью 7667,8 га, в том числе: 7649,9 га - земли сельскохозяйственного назначения и 17,9 га - земли населенных пунктов.

Анализ правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов показал, что площадь земель сельхозназначения в ГНУ ВНИИССОК с 1993 по 2006 год сократилась на 247 га, или на 37 %, в ГУ ОС «Центральная» - с 1995 по 2006 год - на 134,5 га, или 23 %, в ГНИУ ВНИИМЗ - с 2004 по 2006 год - на 156,4 га, или 2,5 %. Одной из основных причин сокращения земель сельхозназначения явилось изъятие части земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а также уточнение площадей земельных участков в связи с приведением их в соответствие с государственным земельным учетом. При этом общая площадь земель, используемых ГНУ ВСТИСП, увеличилась на 52,2 га, или 60 %, за счет арендуемых им земельных участков в Брянской области (50 га) и г. Москве (2,2 гектара).

По состоянию на 1 января 2007 года площадь земельных участков, находящихся в пользовании проверенных учреждений, составила 7213,6 га (ГНУ ВНИИССОК - 426 га, ГНИУ ВНИИМЗ - 6155,6 га, ГНУ ВСТИСП - 139 га, ГУ ОС «Центральная» - 493 га), из них:

- на праве постоянного (бессрочного) пользования - 2176,7 га (ГНИУ ВНИИССОК - 410,5 га, ГНИУ ВНИИМЗ - 1190,4 га, ГНУ ВСТИСП - 86,8 га, ГУ ОС «Центральная» - 489 га), или 30 % от общей площади землепользования;

- на праве аренды - 5036,9 га (ГНУ ВНИИССОК - 15,5 га, ГНИУ ВНИИМЗ - 4965,2 га, ГНУ ВСТИСП - 52,2 га, ГУ ОС «Центральное» - 4 га, или 70 % от общей площади землепользования).

Проверка показала, что полученное учреждениями право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками площадью 4991,4 га, или 69,2 % от общей площади землепользования, было переоформлено ими на право аренды. При этом право аренды земельных участков площадью 4969,2 га, или 99,6 % от 4991,4 га, было передано затем сторонним организациям, что составило в целом 68,9 % от общей площади землепользования учреждений. За передачу прав аренды учреждениями было получено 15585,4 тыс. рублей (ГНИУ ВНИИМЗ - 11417,6 тыс. рублей, ГУ ОС «Центральная» - 4167,8 тыс. рублей). Кроме того, земельные участки площадью 55,7 га, включая земельные участки площадью 15,5 га и 6,7 га, право постоянного (бессрочного) пользования на которые переоформлено на право аренды, были предоставлены государственными учреждениями коммерческим организациям для жилищного строительства на территории г. Москвы и Московской области.

Таким образом, из состава земель, подлежащих использованию в научно-исследовательских целях, было выведено 4690,8 га, или 65 % от общей площади землепользования (без учета земельного участка площадью 334,1 га, право аренды на который ГНИУ ВНИИМЗ сначала передало ООО «КЛОН», а затем ООО «КЛОН» переуступило ГНИУ ВНИИМЗ свои права и обязанности по аренде в отношении данного участка).

Проверка правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов показала, что оформление, переоформление и регистрация прав пользования земельными участками в соответствии с требованиями Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Земельного кодекса Российской Федерации в ряде случаев проводятся учреждениями не один год, что в большей части обусловлено недостаточно эффективной деятельностью уполномоченных федеральных органов исполнительной власти.

Так, ГНИУ «Центральная торфо-болотная опытная станция» было преобразовано в Дмитровский филиал ГНИУ ВНИИМЗ еще в 2002 году, однако переоформление прав пользования земельными участками площадью 237,2 га до настоящего времени не проведено. Также остаются не оформленными в установленном порядке права пользования земельными участками площадью 493 га, переданные ГНУ ВСТИСП в результате присоединения к нему с 2006 года ГУ ОС «Центральная» в качестве структурного подразделения без прав юридического лица.

## **2. Наличие информации и документов о землеустройстве, кадастровом учете, а также регистрации прав на земельные участки**

Предусмотренные Федеральным законом от 2 января 2000 года № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» работы по межеванию земельных участков, находящихся в пользовании государственных научных учреждений, с закреплением их границ на местности и постановкой на кадастровый учет, в полном объеме не проведены. К 2007 году межевание земельных участков с закреплением их границ на местности осуществлено на площади 368,5 га, что составило всего 5,1 % от общей площади землепользования проверенных учреждений. Так, в ГУ ОС «Центральная» осуществлено межевание земельных участков на площади 146,1 га, или 29,7 % от общей площади вновь образованных земельных участков, ГНИУ ВНИИМЗ - 42,2 га, или 0,7 % от общей площади землепользования, ГНУ ВНИИССОК - 41,2 га, или 10,1 %, ГНУ ВСТИСП - 139 га, или 100 процентов.

При этом данные о землеустройстве учреждений не являются окончательными, так как комплекс работ по межеванию и постановке на государственный кадастровый учет земельных участков не завершен. Так, по предварительным данным ООО НПИ «Гипрозем», осуществляющего работы по межеванию земельных участков, общую площадь землепользования ГУ ОС «Центральная» планируется скорректировать в сторону увеличения более чем на 30 гектаров.

Кроме того, данные о размере земельных участков отдельных государственных научных учреждений отличались от данных государственного земельного учета, что свидетельствует о недостаточно эффективном государственном земельном контроле со стороны Роснедвижимости и его территориальных органов. Так, по информации Территориального управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Тверской области в пользовании ГНИУ ВНИИМЗ на 1 января 2006 года числилось 6145 га, что на 10,6 га меньше фактической площади земельных участков, используемых данным учреждением.

Статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что использование земли в Российской Федерации является платным. Одной из форм платы за использование земли является земельный налог, который в соответствии со статьей 391 Налогового кодекса Российской Федерации определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом. При этом в соответствии со статьей 66 Земельного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 года № 316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель» и разъяснениями Министерства финансов Российской Федерации (письма от 3 июля 2006 года № 03-06-02-04/97 и от 6 июня 2006 года № 03-06-02-02/75) в случае отсутствия кадастровой стоимости земельных участков земельный налог не уплачивается до ее утверждения.

Таким образом, отсутствие кадастровой стоимости участков, используемых учреждениями, позволяло им не уплачивать земельный налог в местные бюджеты. Так, ГУ ОС «Центральная» в 2006 году не уплатило земельный налог за использование участков площадью 485,6 га (Ленинский район, Московская область), ГНИУ ВНИИМЗ - за использование земельных участков площадью 237,2 га (Дмитровский район, Московская область).

Проверка показала, что в нарушение Федерального закона от 17 апреля 2006 года № 53-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», постановления Правительства Российской Федерации от 3 июля 1998 года № 696 «Об организации учета федерального имущества и ведения реестра федерального имущества» разграничение прав собственности и государственная регистрация прав собственности Российской Федерации на земельные участки, используемые научными учреждениями Россельхозакадемии на праве постоянного (бессрочного) пользования, до 2006 года не проводились.

Отсутствие разграничения прав собственности на земельные участки позволяло государственным учреждениям вовлекать их в оборот, получив согласие президиума Россельхозакадемии и по решению органов местного самоуправления.

Крайне низкими темпами проводятся работы по разграничению прав собственности на участки, предоставленные в пользование подведомственным Россельхозакадемии государственным научным учреждениям, что не обеспечивает сохранности земель. На момент проверки право собственности Российской Федерации было зарегистриро-

вано на земельные участки общей площадью 429,6 га, что составило всего 6 % от общей площади землепользования учреждений. Площадь земель сельскохозяйственного назначения, государственная собственность на которые осталась не разграниченной, составляет 6784 га, или 94 процента.

Росимущество, уполномоченное осуществлять функции по управлению федеральным имуществом, включая землю, не обеспечивает контроль за процедурой оформления прав Российской Федерации на указанные земельные участки. Так, ГНИУ ВНИИМЗ письмом от 10 августа 2006 года № 306 предоставило в Территориальное управление Росимущества по Тверской области документы на находящиеся в пользовании земельные участки для обеспечения государственной регистрации на них права собственности Российской Федерации, однако на момент проведения проверки право собственности Российской Федерации было зарегистрировано на земельный участок площадью 334,1 га, или 5,4 процента.

### **3. Проверка целевого и эффективного использования земельных участков, в том числе по заключенным договорам и контрактам**

Проверка показала, что управление участками осуществляется с нарушениями действующего законодательства, решения президиума Россельхозакадемии по вопросам землепользования не основаны на требованиях Земельного кодекса Российской Федерации по отнесению используемых в научно-исследовательских целях земельных участков к особо ценным. Допускаются факты санкционирования должностными лицами сделок с земельными участками без решения президиума Россельхозакадемии. Контроль за договорами, предметом которых являются земельные отношения, а также контроль за процедурой согласования указанных сделок с Росимуществом не осуществляется.

Анализ отчетов учреждений о результатах научно-исследовательской деятельности показал, что часть земельных участков (например, в ГУ ОС «Центральная» - 84,3 га, или 15 %), закрепленных за учреждениями, невозможно использовать по целевому назначению (для сельскохозяйственного производства) в связи с их месторасположением в границах населенных пунктов, в водоохранной зоне, а также санитарной зоне автомобильных и железных дорог. Несмотря на это, установленная категория и целевое назначение земель, находящихся в пользовании учреждений, на протяжении многих лет не изменялись, за исключением 2 участков общей площадью 19,5 га (ГНУ ВНИИССОК - 15,5 га, ГУ ОС «Центральная» - 4 га), которые из категории земель сельскохозяйственного назначения переведены в иные категории, позволяющие использовать эти земли рационально и по целевому назначению.

В соответствии со статьей 20 Земельного кодекса Российской Федерации государственные учреждения, которым земельные участки предоставлены в постоянное бессрочное пользование, не вправе ими распоряжаться. Проверка показала, что с целью вовлечения участков в хозяйственный оборот подведомственные Россельхозакадемии учреждения переоформляют право постоянного бессрочного пользования на право аренды, отказываются от права постоянного бессрочного пользования участками с последующим оформлением права аренды на них, заключают инвестиционные договоры, предусматривающие предоставление земельных участков, находящихся в пользовании учреждений, под строительство объектов недвижимости. Так, на территории г. Москвы и Московской области для строительства объектов недвижимости были предоставлены земельные участки общей площадью 55,7 га, в том числе ГНУ ВНИИССОК - 41,2 га, ГНУ ВСТИСП - 4,5 га, ГУ ОС «Центральная» - 10 гектаров.

Положения Земельного кодекса Российской Федерации не содержат нормы, прямо запрещающей государственным научным учреждениям переоформлять право постоян-

ного бессрочного пользования на право аренды. Данное положение позволяет указанным учреждениям до разграничения прав собственности на земельные участки, которые в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации могут быть отнесены к федеральной собственности, вовлекать их в хозяйственный оборот.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» коммерческие и некоммерческие организации могут переоформить свое право постоянного бессрочного пользования земельными участками на иное право, в том числе право аренды участков. Из положений статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации следует, что в случае размещения объекта недвижимости (здания, строения, сооружения) в границах участка собственники таких объектов недвижимости имеют исключительное право на приватизацию или приобретение права аренды этих земельных участков по цене, не превышающей их кадастровую стоимость.

Статьей 5 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 212-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части уточнения условий и порядка приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности» были введены положения, запрещающие государственным и муниципальным предприятиям, а также казенным предприятиям, являющимся арендаторами земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, распоряжаться указанными земельными участками, в том числе сдавать их в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другим лицам (перенаем). Однако в отношении государственных учреждений (как некоммерческих организаций) данные ограничения законодательно не установлены, что ведет к коммерциализации земель, находящихся в пользовании подведомственных Россельхозакадемии учреждений.

Проверка заключения инвестиционных договоров показала, что проверяемыми учреждениями были предоставлены под застройку в г. Москве и Московской области земельные участки площадью 55,7 га (ГНУ ВНИИССОК - 41,2 га, ГНУ ВСТИСП - 4,5 га, ГУ ОС «Центральная» - 10 га). По условиям инвестиционных договоров строительство объектов осуществлялось за счет средств инвестора на участках, находящихся в пользовании учреждений, при этом учреждениям отходила площадь строений в размере доли, предусмотренной инвестиционным договором (от 12 до 30 процентов).

Необходимо отметить, что до 2006 года порядок распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю регулировался постановлением Правительства Российской Федерации от 7 августа 2002 года № 576. Порядок принятия федеральными органами исполнительной власти решений о даче согласия на заключение сделок по привлечению инвестиций в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества был установлен постановлением Правительства Российской Федерации от 10 августа 2007 года № 505, то есть после заключения проверяемыми учреждениями инвестиционных договоров. При этом указанный порядок устанавливает процедуру согласования инвестиционных проектов только в отношении объектов недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности. Проверка показала, что из 55,7 га, предоставленных учреждениями под строительство на инвестиционных условиях, право собственности Российской Федерации оформлено только на земельные участки площадью 10,7 га (ГНУ ВСТИСП - 4 га, ГНУ ВНИИССОК - 6,7 гектара).

Учитывая особую ценность земельных ресурсов, находящихся в пользовании Россельхозакадемии, было бы целесообразно до оформления на них права собственности Российской Федерации ввести для государственных научных учреждений Россельхоза-

кадемии прямой запрет на сдачу арендованной земли в субаренду и передачу прав и обязанностей по договору аренды другим лицам.

Проверка эффективности использования и правомерности распоряжения земельными участками выявила ряд нарушений федерального законодательства, допущенных государственными научными учреждениями Россельхозакадемии.

### **ГНИУ ВНИИМЗ**

Постановлением от 16 ноября 2006 года президиум Россельхозакадемии утвердил Программу деятельности ГНИУ ВНИИМЗ (далее - Институт) на 2007-2010 годы, согласно которой его производственная база позволяет осуществлять интенсивное земледелие на опытных и семеноводческих полях, составляющих менее 10 % от всей площади закрепленных за институтом сельскохозяйственных угодий. Указанным постановлением президиума одобрено вовлечение инвестиционно привлекательных земельных участков, находящихся в пользовании Института, в коммерческий оборот для размещения на них различного рода объектов коммерческого назначения, что противоречит целям деятельности государственных научных учреждений.

Без согласия президиума Россельхозакадемии, с превышением должностных полномочий директор ГНИУ ВНИИМЗ Н. Г. Ковалев заключил с администрацией Калининского района Тверской области договоры аренды от 14 апреля 2004 года и от 25 ноября 2004 года, предусматривающие переоформление права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды земель сельскохозяйственного назначения площадью 4912 га (кадастровый номер земельного участка 69:10:000026:0199) и 53,2 га (кадастровый номер земельного участка 69:10:000026:0291). Договоры аренды были согласованы с Территориальным управлением Минимущества России по Тверской области и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в органах юстиции. На основании постановления администрации Калининского района Тверской области от 11 апреля 2005 года № 295, предусматривающего разделение земельного участка площадью 4912 га на 49 отдельных участков, заключено соглашение от 8 сентября 2006 года № 1, вносящее соответствующие изменения в договор аренды между Институтом и администрацией Калининского района Тверской области.

Проверка показала, что на 1 января 2007 года ГНИУ ВНИИМЗ, в лице директора Н. Г. Ковалева, передало свои права и обязанности по договорам аренды в отношении 50 земельных участков 9 организациям, в том числе ООО «КЛОН» - 35 земельных участков площадью 3661,6 га, что составило 74,5 % от общей площади участков, переданных Институтом на правах аренды. В состав этих участков, переданных ООО «КЛОН», был включен участок площадью 334,1 га, являющийся основным опытным полем ГНИУ ВНИИМЗ, на котором расположена уникальная экспериментальная мелиоративная система. В связи с этим ООО «КЛОН» переуступило Институту свои права и обязанности по аренде данного участка, заключив с ним договор передачи прав и обязанностей по аренде от 19 января 2007 года, что позволило использовать ГНИУ ВНИИМЗ данный участок земли для получения научной продукции. Необходимо отметить, что на участок площадью 334,1 га, права и обязанности по аренде которого дважды переуступались, 23 августа 2007 года оформлено право собственности Российской Федерации.

В нарушение статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации, Положения о Федеральном агентстве по управлению федеральным имуществом ГНИУ ВНИИМЗ не уведомило Росимущество о заключении договоров переуступки прав и обязанностей с ООО «КЛОН», ООО «Евро-95», ЗАО «КАТЭЛ-Гидрометаллургия», ООО «Агрофирма «Эммаус». Уведомления о заключении указанных договоров были направлены в Тер-

риториальное управление Росимущества по Тверской области только по завершении проверки на объекте - 27 октября 2007 года.

С организациями, принявшими на себя права и обязанности Института по аренде земельных участков, ГНИУ ВНИИМЗ, в лице директора Н. Г. Ковалева, заключило соглашения о возмещении потерь. Необходимо отметить, что Институтом при заключении договоров по передаче прав и обязанностей не было предусмотрено обязательное заключение соглашения о компенсационных выплатах за передачу прав и обязанностей по аренде. Это привело к тому, что ООО «КВАДРО», которому были переданы права и обязанности по договору аренды земельного участка площадью 53,2 га, отказалось от подписания соглашения и, соответственно, выплаты компенсации.

Согласно договорам передачи прав и обязанностей по аренде, а также соглашениям о возмещении потерь, заключенным к указанным договорам, общая сумма компенсации Институту за передачу прав и обязанностей по аренде составила 29944,8 тыс. рублей, из них по состоянию на 22 ноября 2007 года (на момент проверки) ГНИУ ВНИИМЗ было фактически возмещено 11417,6 тыс. рублей, или 38 процентов.

Проверка показала, что Институт провел оценку убытков и потерь при переуступке права аренды земельных участков общей площадью 4965,2 га на основе средней кадастровой цены 1 га с применением коэффициентов корректировки, учитывающих особенности конкретных земельных участков. Оценка была утверждена главой Калининского района Тверской области от 12 октября 2006 года и составила 25471,9 тыс. рублей. Вместе с тем, учитывая необходимость проведения независимой оценки в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ГНИУ ВНИИМЗ заказало проведение оценки рыночной стоимости переуступки права аренды на земельные участки площадью 4912 га, заключив договор от 15 августа 2006 года № 162 с ООО «ЮКА». Согласно отчету об оценке рыночная стоимость переуступки права аренды на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения площадью 4912 га на 15 августа 2006 года составила 29420,3 тыс. рублей.

При этом в нарушение статьи 8 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» оценка рыночной стоимости переуступки права аренды на земельный участок площадью 53,2 га Институтом не проводилась. Кроме того, установлено, что ГНИУ ВНИИМЗ не уплатило по итогам 2004 года арендные платежи по договору аренды земельного участка площадью 53,2 га в сумме 0,96 тыс. рублей.

### **ГНУ ВНИИССОК**

Согласно инвестиционным договорам от 21 марта 2002 года № 3/02 с ЗАО «Дружба», от 25 августа 2005 года № 05-1 с ООО «Дружба-Монолит», от 10 декабря 2002 года № 2 с ООО «ПСЛ-12» (впоследствии - с ЗАО «Жилищный капитал»), договора субаренды от 6 декабря 2006 года № 0746/06 ГНУ ВНИИССОК (далее - Учреждение), в лице директора В. Ф. Пивоварова, предоставило коммерческим организациям для жилищного строительства земельные участки общей площадью 41,2 гектара.

При проверке инвестиционных договоров и договоров субаренды были выявлены следующие нарушения.

В нарушение статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации Учреждение, в лице директора В. Ф. Пивоварова, заключило с ЗАО «Дружба» договор аренды от 28 октября 2002 года № 4 на земельный участок площадью 7 га, предоставленный ГНУ ВНИИССОК на праве постоянного (бессрочного) пользования, в целях реализации инвестиционного договора от 21 марта 2002 года № 3/02. Территориальное управление Росимущества по Московской области неоднократно обращалось в Арбитражный суд Московской области о признании договора аренды, заключенного с ЗАО «Дружба»,

недействительным. Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 3 мая 2007 года договор аренды земельного участка от 28 октября 2002 года № 4 был признан недействительным.

В нарушение постановления Правительства Российской Федерации от 7 августа 2002 года № 576 «О порядке распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю», устава Россельхозакадемии инвестиционный договор от 10 декабря 2002 года № 2 на строительство жилищного объекта на земельном участке площадью 15,5 га заключен Учреждением, в лице директора В. Ф. Пивоварова, без согласования с Россельхозакадемией и Росимуществом. На участок площадью 15,5 га право постоянного (бессрочного) пользования было переоформлено на право аренды без согласия президиума Россельхозакадемии.

В нарушение статьи 8 Федерального закона от 29 июня 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» не проведена оценочная стоимость вклада каждой из сторон, участвующей в заключении инвестиционных контрактов от 21 марта 2002 года № 3/02, от 25 августа 2005 года № 05-1 и от 10 декабря 2002 года № 2 (отчет об оценке рыночной стоимости права на заключение инвестиционного договора направлен в Росимущество только 31 октября 2007 года).

В нарушение постановления Правительства Российской Федерации от 7 августа 2002 года № 576 «О порядке распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю» не были согласованы с Росимуществом: инвестиционный контракт от 21 марта 2002 года № 3/02 и договор аренды земельного участка от 28 октября 2002 года № 4, а также инвестиционные контракты от 10 декабря 2002 года № 2, от 25 августа 2005 года № 05-1.

В нарушение Федерального закона от 6 мая 1999 года № 97-ФЗ «О конкурсах на размещение заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных нужд» конкурсы на определение инвестора по инвестиционным контрактам от 21 марта 2002 года № 3/02, от 10 декабря 2002 года № 2 не проводились.

В нарушение статей 7, 78 Земельного кодекса Российской Федерации из предоставленных ГНУ ВНИИССОК под жилищное строительство земель сельскохозяйственного назначения общей площадью 41,2 га целевое назначение земель было изменено только на участок площадью 15,5 га, или 10 процентов.

В нарушение главы 21, статей 44, 45 Налогового кодекса Российской Федерации налог на добавленную стоимость на средства, полученные в оплату договоров субаренды, не начислялся и в федеральный бюджет не перечислялся. Таким образом, недопоступление средств в федеральный бюджет составило 424,3 тыс. рублей.

### **ГНУ ВСТИСП**

ГНУ ВСТИСП (далее - Институт садоводства), в лице директора И. М. Куликова, предоставило под инвестиционное жилищное строительство в г. Москве 2 земельных участка общей площадью 4,5 га, в том числе: 0,5 га - по договору от 7 июня 2004 года б/н с ООО «Арктур-Строй»; 4 га - по договору от 17 января 2005 года № 1 с ООО «СтройФорм».

При заключении инвестиционных договоров были допущены следующие нарушения нормативных правовых актов:

- не выполнены требования статьи 14 Федерального закона от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (в редакции Федерального закона от 22 марта 2004 года № 122-ФЗ), предусматривающей обязательное проведение экспертизы ин-

вестиционных проектов независимо от источников финансирования и форм собственности объектов капитальных вложений;

- не проведена оценка стоимости прав на земельные участки и долей, получаемых по итогам реализации инвестиционных договоров, что является нарушением статьи 8 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

- не оформлены в установленном порядке выделение, межевание и кадастровый план земельного участка площадью 4 га, предоставленного для жилищного строительства ООО «СтройФорм», что является нарушением статьи 7 Федерального закона от 2 января 2000 года № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре», а также инструкции по межеванию земель, утвержденной Роскомземом 8 апреля 1996 года;

- не утверждена рыночная стоимость земельных участков, что является нарушением статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации (по предварительной рыночной оценке земельного участка площадью 4 га, переданного ООО «СтройФорм» для жилищного строительства, его стоимость на 17 октября 2006 года составляла 1990000 тыс. рублей);

- инвестиционные договоры не согласованы с Росимуществом, что является нарушением постановления Правительства Российской Федерации от 7 августа 2002 года № 576 «О порядке распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю»;

- не осуществлена государственная регистрация инвестиционных договоров, что является нарушением Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

- в инвестиционные договоры не включено обязательное условие о выплате неустойки при нарушении исполнителем условий договора, что является нарушением статьи 72 Бюджетного кодекса Российской Федерации;

- правообладателем земельного участка, выделенного ООО «Арктур-Строй» для жилищной застройки, фактически являлось ГУ ОС «Центральная», а не Институт садоводства, что является нарушением пункта 3 статьи 264 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При проверке ГНУ ВСТИСП были также выявлены нарушения, касающиеся соблюдения действующего законодательства его подведомственными научными учреждениями и организациями.

Так, в нарушение статей 120, 296 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество, являющееся федеральной собственностью, передано подведомственным государственным учреждениям на праве хозяйственного ведения (ГУ ОС «Льговская»; ГУ ОС «Центральная»). Изменения в устав ГУ ОС «Льговская» до настоящего времени не внесены.

Согласно уставу ГУП «ЭППХО» (государственное унитарное предприятие «Экспериментальное плодопитомническое хозяйство по облепихе») ГНУ ВСТИСП, утвержденному Институтом садоводства в 1999 году, данное предприятие использовало в своей деятельности государственное имущество, закрепленное за ним на праве оперативного управления, что является нарушением статей 294, 296, 297 Гражданского кодекса Российской Федерации. Кроме того, в уставе ГУП «ЭППХО» ГНУ ВСТИСП отсутствовали данные об учредителях предприятия, размере уставного фонда, предмете и цели деятельности данного предприятия, что противоречит статье 37 Федерального закона от 14 ноября 2002 года № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях».

В нарушение статьи 52 Гражданского кодекса Российской Федерации в устав ГУ «Свердловская селекционная станция садоводства Россельхозакадемии» не внесены изменения, связанные с присоединением данного учреждения в 2005 году к ГНУ ВСТИСП.

Также было установлено, что согласно уставу Института садоводства, приказу Россельхозакадемии от 17 октября 2005 года № 104 за ГНУ ВСТИСП закреплены земельные участки, ранее находившиеся в ведении ГУ ОС «Центральная», которое с 1 января 2006 года входит в состав структурных подразделений ГНУ ВСТИСП без образования юридического лица, однако в нарушение статьей 57-59, 63, 129 Гражданского кодекса Российской Федерации реорганизация Института садоводства путем присоединения к нему ГУ ОС «Центральная» фактически не завершена, земельные участки в его пользование не переданы, ликвидация ГУ ОС «Центральная» как юридического лица до настоящего времени не проведена.

### **ГУ ОС «Центральная»**

Согласно инвестиционному договору от 29 декабря 2005 года ГУ ОС «Центральная», в лице директора В. П. Хохлова, предоставило земельный участок площадью 10 га ООО «СпецГазСервис» под жилищное строительство в Московской области.

При заключении инвестиционного договора были допущены следующие нарушения.

В нарушение статьи 37 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции от 3 октября 2004 года) земельный участок площадью 10 га, предоставляемый для застройки, не был поставлен на государственный кадастровый учет.

В нарушение статьи 14 Федерального закона от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (в редакции от 22 марта 2004 года) экспертиза инвестиционного проекта не проводилась.

В нарушение постановления Правительства Российской Федерации от 7 августа 2002 года № 576 «О порядке распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю» инвестиционный договор не был согласован с Росимуществом.

В нарушение Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация инвестиционного договора не проводилась.

В период проведения проверки инвестиционный договор между ГУ ОС «Центральная» и ООО «СпецГазСервис» был расторгнут по соглашению сторон (дополнительное соглашение от 19 ноября 2007 года № 1 к инвестиционному договору от 29 декабря 2005 года).

При проведении проверки также установлено, что ГУ ОС «Центральная» переоформило право постоянного (бессрочного) пользования на право аренды земельного участка площадью 4 га, относящегося к категории земель сельскохозяйственного назначения, заключив с министерством имущественных отношений Московской области договор аренды от 19 ноября 2003 года (размер арендной платы составил 812 рублей в год).

Затем по соглашению от 28 ноября 2003 года № 01 ГУ ОС «Центральная», в лице директора В. И. Куликова, передало права и обязанности по арендованному земельному участку площадью 4 га ООО «Кронос-6» для строительства торгово-складского комплекса на территории Московской области. По условиям соглашения ООО «Кронос-6» уплатило ГУ ОС «Центральная» финансовую компенсацию в размере 88 тыс. долл. США (оплачено в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации на день платежа в сумме 2222,6 тыс. рублей), а также возместило убытки, включая упущенную выгоду землепользователям, в размере 1945,2 тыс. руб-

лей. Всего с 2003 по 2004 год ГУ ОС «Центральная» получило от ООО «Кронос-6» денежные средства в сумме 4167,8 тыс. рублей.

В целях осуществления строительства торгово-складского комплекса на землях, переданных в пользование ООО «Кронос-6», постановлением правительства Московской области от 5 мая 2004 года № 267/17 земельный участок площадью 4 га из категории «земли сельскохозяйственного назначения» был переведен в категорию «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности земли и земли иного специального назначения» (участок расположен на 29 км внешней стороны МКАД).

В ходе проверки ГУ ОС «Центральная» было также выявлено, что в нарушение приказа Россельхозакадемии от 17 октября 2005 года № 104, а также требований статей 57-59, 63, 129 Гражданского кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 27 ноября 2004 года № 691 «О Федеральном агентстве по управлению федеральным имуществом» до настоящего времени не завершена ликвидация ГУ ОС «Центральная» как юридического лица в связи с присоединением его к ГНУ ВСТИСП в качестве структурного подразделения без прав юридического лица. Земельные участки площадью 493 га в пользование ГНУ ВСТИСП не переданы и из реестра федерального имущества не исключены, при этом часть объектов недвижимости, уже переданных на балансовый учет ГНУ ВСТИСП, продолжает числиться в реестре федерального имущества за ГУ ОС «Центральная». Кроме того, ГУ ОС «Центральная» продолжает осуществлять финансово-хозяйственную деятельность: составляется бюджетная и налоговая отчетность; действует расчетный счет в Сбербанке России; расходы за 2006 год составили 7385,7 тыс. рублей, выручка - 475 тыс. рублей, остаток средств на расчетном счете по состоянию на 1 января 2007 года - 4900,0 тыс. рублей.

Проверка показала, что ГУ ОС «Центральная», являясь государственным учреждением с 2003 года, не финансировалось из федерального бюджета, в Реестре получателей средств федерального бюджета, составляемом Россельхозакадемией, не числилось и фактически являлось коммерческой организацией, уставом которой предусматривалось получение прибыли, что явилось нарушением статей 120, 296 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которым учреждением признается организация, созданная собственником для осуществления управленческих, социально-культурных и иных функций некоммерческого характера и финансируемая им полностью или частично. Доходы, полученные ГУ ОС «Центральная» от сдачи в аренду имущества, находящегося в федеральной собственности, в доходах федерального бюджета не учитывались, что противоречит пункту 4 постановления Правительства Российской Федерации от 30 июня 1998 года № 685 «О мерах по обеспечению поступления в федеральный бюджет доходов от использования федерального имущества».

Кроме того, установлено, что на момент проведения проверки в нарушение статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации действовал договор аренды земельного участка, согласно которому ГУ ОС «Центральная» предоставило гражданину В. Н. Сингаевскому земельный участок площадью 0,45 га, принадлежащий ГУ ОС «Центральная» на праве постоянного бессрочного пользования. До передачи в аренду указанный земельный участок использовался ГУ ОС «Центральная» под свалку промышленных и хозяйственных отходов, не имел плодородного слоя. Договор аренды был заключен в 1997 году до вступления в действие Земельного кодекса Российской Федерации.

## Выводы

1. Использование земельных ресурсов, переданных Россельхозакадемии Указом Президента Российской Федерации от 30 января 1992 года № 84 «О Российской академии сельскохозяйственных наук», осуществляется с нарушениями земельного законодательства и других нормативных правовых актов Российской Федерации. Земельные ресурсы, предоставленные для осуществления научно-исследовательских работ, вовлекаются в коммерческий оборот, сдаются в долгосрочную аренду, служат объектами инвестиционных договоров, то есть используются не по целевому назначению. Права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками переоформляются на права аренды, что приводит к скрытой форме продажи земель, имеющих высокую рыночную стоимость, по цене, не превышающей кадастровую стоимость.

2. Принимаемые президиумом Россельхозакадемии, президентом Россельхозакадемии Г. А. Романенко, заместителем президента Россельхозакадемии А. В. Шпилько управленческие решения в части использования и распоряжения земельными ресурсами в ряде случаев неправомерны и экономически не обоснованы, что приводит к сокращению площади земель сельскохозяйственного назначения, используемых государственными учреждениями в научно-исследовательских целях, способствует снижению эффективности использования и оборота земельных ресурсов в целом.

3. Анализ правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов показал, что площадь земель сельхозназначения в ГНУ ВНИИССОК сократилась с 1993 по 2006 год на 247 га, или на 37 %, в ГУ ОС «Центральная» - с 1995 по 2006 год - на 134,5 га, или 23 %, в ГНИУ ВНИИМЗ - с 2004 по 2006 год - на 156,4 га, или 2,5 %. По состоянию на 1 января 2007 года общая площадь земельных участков, находящихся в пользовании учреждений, составила 7213,6 га (ГНУ ВНИИССОК - 426 га, ГНИУ ВНИИМЗ - 6155,6 га, ГНУ ВСТИСП - 139 га, ГУ ОС «Центральная» - 493 гектара).

4. На момент проведения проверки учреждениями было переоформлено право постоянного (бессрочного) пользования на право аренды земельных участков площадью 4984,7 га, что составило 69,1 % от общей площади землепользования проверенных государственных научных учреждений. Из них учреждениями были переданы сторонним организациям права аренды на участки площадью 4969,2 га (99,7 %), что составило в целом 68,9 % от общей площади землепользования учреждений. За передачу прав аренды учреждениями было получено 15585,4 тыс. рублей, что в десятки раз ниже рыночной стоимости участков. Кроме того, земельные участки площадью 55,7 га были предоставлены коммерческим организациям для жилищного строительства на территории г. Москвы и Московской области. В результате из состава земель, подлежащих использованию в научно-исследовательских целях, было выведено 4690,8 га, или 65 % от общей площади землепользования (без учета земельного участка площадью 334,1 га, право аренды на который ООО «КЛОН» переступило ГНИУ ВНИИМЗ).

5. Президиум Россельхозакадемии не выполняет функции высшего исполнительного органа Россельхозакадемии:

- в 2006 году президиумом было принято 70 решений по вопросам отказа от права постоянного (бессрочного) пользования участками общей площадью 58018,8 га, 22 решения - по вопросам изъятия земельных участков площадью 97,7 гектара;

- решения президиума Россельхозакадемии в части передачи земель в аренду, согласования переоформления прав постоянного (бессрочного) пользования на права аренды, предоставления земельных участков под жилищное строительство не основаны

на требованиях Земельного кодекса Российской Федерации по отнесению земельных участков, используемых в научно-исследовательских целях, к особо ценным;

- не утвержден ведомственный нормативный документ, определяющий порядок использования и распоряжения землей, переданной Россельхозакадемией подведомственным государственным учреждениям и организациям;

- допускается санкционирование сделок с земельными участками должностными лицами Россельхозакадемии без соответствующего решения президиума Россельхозакадемии;

- контроль за заключением и выполнением инвестиционных договоров, предусматривающих использование земельных участков в виде имущественного вклада, и согласование их с Росимуществом не осуществляются;

- разграничение прав собственности на земельные участки, находящиеся в пользовании Россельхозакадемии и подведомственных ей научных учреждений и организаций, и оформление прав собственности Российской Федерации в должном объеме не производится, что позволяет государственным научным учреждениям Россельхозакадемии вовлекать в оборот земельные участки, на которые распространяется право Российской Федерации, с санкции органов местного самоуправления.

**6.** Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом не обеспечивало должный контроль за управлением, распоряжением, использованием по назначению и сохранностью земельных ресурсов, находящихся в федеральной собственности и в государственной собственности (до разграничения государственной собственности на землю).

**7.** Государственный земельный контроль в порядке, предусмотренном постановлением Правительства Российской Федерации от 15 ноября 2006 года № 689 «О государственном земельном контроле», не осуществлялся. Соблюдение государственным научными учреждениями Россельхозакадемии земельного законодательства не обеспечено.

**8.** В нарушение постановления Правительства Российской Федерации от 19 августа 2004 года № 418 «Об утверждении положения о Федеральном агентстве кадастра объектов недвижимости» (с изменениями и дополнениями) Роснедвижимость и ее территориальные органы не обеспечили должный контроль за соблюдением законодательства Российской Федерации в части землеустройства, постановки на кадастровый учет и кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, переданных в пользование государственным научным учреждениям Россельхозакадемии.

**9.** В нарушение требований Федерального закона от 2 января 2000 года № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» работы по межеванию участков, находящихся в пользовании государственных научных учреждений, с закреплением их границ на местности и постановкой на кадастровый учет, в полном объеме не проведены. К 2007 году межевание земельных участков с закреплением их границ на местности осуществлено на 368,5 га, что составило всего 5,1 % от общей площади землепользования проверенных учреждений. Так, в ГУ ОС «Центральная» осуществлено межевание земельных участков на 146,1 га, или 29,7 % от общей площади вновь образованных земельных участков, ГНИУ ВНИИМЗ - 42,2 га, или 0,7 % от общей площади землепользования, ГНУ ВНИИССОК - 41,2 га, или 10,1 %, ГНУ ВСТИСП - 139 га, или 100 процентов.

**10.** В нарушение статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации государственная кадастровая оценка земельных участков в ряде случаев не проводилась, кадастровая стоимость не устанавливалась, что позволило государственным учреждениям не уплачивать земельный налог. Так, в 2006 году не уплатили земельный налог ГУ ОС «Центральная» за использование земельных участков площадью 485,6 га (Ленинский

район, Московская область), ГНИУ ВНИИМЗ - за использование земельных участков площадью 237,2 га (Дмитровский район, Московская область).

**11.** Данные о размере земельных участков отдельных государственных научных учреждений отличаются от данных государственного земельного учета, что свидетельствует о недостаточно эффективном государственном земельном контроле со стороны Роснедвижимости. Например, по информации территориального управления Роснедвижимости по Тверской области в пользовании ГНИУ ВНИИМЗ на 1 января 2006 года числилось 6145 га, что на 10,6 га меньше фактической площади участков, используемых данным учреждением.

**12.** Анализ отчетов учреждений о результатах научно-исследовательской деятельности показал, что часть земельных участков (например, в ГУ ОС «Центральная» - 84,3 га, или 15 %), закрепленных за учреждениями, невозможно использовать по целевому назначению (для сельскохозяйственного производства) в связи с их месторасположением в границах населенных пунктов, в водоохранной зоне, а также санитарной зоне автомобильных и железных дорог. Несмотря на это, установленная категория земель и целевое назначение земельных участков, находящихся в пользовании проверенных учреждений, на протяжении многих лет не изменялись, за исключением 2 земельных участков общей площадью 19,5 га (ГНУ ВНИИССОК - 15,5 га, ГУ ОС «Центральная» - 4 га), которые из категории земель сельскохозяйственного назначения переведены в иные категории, позволяющие использовать эти земли рационально и по целевому назначению.

**13.** При пользовании земельными ресурсами были допущены следующие нарушения нормативных правовых актов Российской Федерации:

- в нарушение пункта 4 статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации учреждения предоставляли (в том числе на правах аренды) земельные участки, переданные им на праве постоянного бессрочного пользования, коммерческим предприятиям на период строительства объектов недвижимости на этих участках, в том числе ГНУ ВНИИССОК в рамках инвестиционного договора от 21 марта 2002 года № 3/02, ГНУ ВСТИСП в рамках инвестиционного договора от 7 июня 2004 года (без номера), от 17 января 2005 года № 1. Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 3 мая 2007 года договор аренды земельного участка от 28 октября 2002 года № 4 признан недействительным в силу ничтожности;

- в нарушение статей 7, 78 Земельного кодекса Российской Федерации из предоставленных ГНУ ВНИИССОК, в лице директора В. Ф. Пивоварова, под жилищное строительство земель сельскохозяйственного назначения общей площадью 41,2 га целевое назначение земель было изменено только на участок площадью 15,5 га;

- в нарушение Федерального закона от 6 мая 1999 года № 97-ФЗ «О конкурсах на размещение заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных нужд», Федерального закона от 21 июля 2005 года № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» ГНУ ВНИИССОК, в лице директора В. Ф. Пивоварова, заключило инвестиционные договоры от 21 марта 2002 года № 3/02 и от 10 декабря 2002 года № 2 без проведения конкурса. Конкурс на реализацию инвестиционного проекта по строительству жилого микрорайона на земельном участке площадью 12 га был объявлен ГНУ ВНИИССОК только 16 января 2006 года после заключения инвестиционного договора с ООО «Дружба-Монолит» от 25 августа 2005 года № 05-1;

- в нарушение статьи 8 Федерального закона от 29 июня 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» учреждениями не проведена

оценка стоимости прав на земельные участки и доли, получаемые по итогам реализации инвестиционных договоров, в том числе ГНУ ВНИИССОК по инвестиционным договорам от 21 марта 2002 года № 3/02, от 25 августа 2005 года № 05-1, от 10 декабря 2002 года № 2, ГНУ ВСТИСП по инвестиционному договору от 7 июня 2004 года (без номера), ГУ ОС «Центральная» по договору от 29 декабря 2005 года. В ходе проверки установлено, что независимая оценка доли Российской Федерации в качестве вклада в инвестиционный проект строительства по инвестиционному договору от 17 января 2005 года № 1, заключенному между ГНУ ВСТИСП, в лице директора И. М. Куликова, и ООО «СтройФорм», была проведена только в октябре 2006 года. В соответствии с отчетом об оценке рыночная стоимость земельного участка на 17 октября 2006 года составила 1990000 тыс. рублей;

- в нарушение статьи 37 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 3 октября 2004 года), Федерального закона от 2 января 2000 года № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» ГНУ ВСТИСП, ГУ ОС «Центральная» предоставили под жилищное строительство земельные участки, на которых не осуществлено межевание;

- в нарушение Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» отсутствует государственная регистрация инвестиционных договоров;

- в нарушение статьи 72 Бюджетного кодекса Российской Федерации в инвестиционные договоры не было включено обязательное условие о выплате неустойки при нарушении исполнителем условий договора;

- в нарушение главы 21, статей 44, 45 Налогового кодекса Российской Федерации налог на добавленную стоимость на средства, полученные в оплату договоров субаренды, не начислялся и не оплачивался. Таким образом, недопоступление в федеральный бюджет составило 424,3 тыс. рублей;

- в нарушение постановления Правительства Российской Федерации от 7 августа 2002 года № 576 «О порядке распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю» ни один из инвестиционных договоров, предусматривающих предоставление земельных участков под строительство жилищно-социальных объектов, не был согласован с Росимуществом;

- в нарушение статьи 8 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» оценка рыночной стоимости переуступки права аренды на земельный участок площадью 53,2 га ГНИУ ВНИИМЗ не проводилась;

- в нарушение статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации ГНИУ ВНИИМЗ, в лице директора Н. Г. Ковалева, не уведомило Росимущество о заключении договоров переуступки прав и обязанностей с ООО «КЛОН», ООО «Евро-95», ЗАО «КАТЭЛ-Гидрометаллургия», ООО «Агрофирма «Эммаус».

Всего в ходе проверки было установлено 60 фактов нарушений нормативных правовых актов Российской Федерации, допущенных при использовании земельных ресурсов.

**14.** Законодательством Российской Федерации для государственного учреждения (как некоммерческой организации), являющегося арендатором земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не предусмотрены нормы, ограничивающие распоряжение данным участком, включая субаренду участков и передачу своих прав и обязанностей по договору аренды другим лицам, что ведет к коммерциализации земель, находящихся в аренде государственных учреждений.

## Предложения

1. На основании вышеизложенного предлагается направить представления:

1.1. Президенту Российской академии сельскохозяйственных наук Г. А. Романенко с предложениями:

- провести инвентаризацию земельных участков, находящихся в пользовании подведомственных Россельхозакадемии государственных учреждений и организаций;

- обеспечить достоверность данных учета земельных участков государственных научных учреждений и их соответствие данным государственного учета;

- обеспечить контроль за целевым и рациональным использованием земельных ресурсов, переданных в пользование подведомственным государственным научным учреждениям и организациям;

- не допускать вовлечение в коммерческий оборот особо ценных земель, а также их сдачу в долгосрочную аренду;

- не допускать принятие решений, приводящих к сокращению площади земель сельскохозяйственного назначения, используемых государственными учреждениями в научно-исследовательских целях;

- утвердить ведомственный нормативный документ, определяющий порядок использования и распоряжения землей, переданной Россельхозакадемией подведомственным государственным учреждениям и организациям;

- провести служебную проверку фактов санкционирования сделок с земельными участками должностными лицами Россельхозакадемии без соответствующего решения президиума;

- завершить в 2008 году оформление прав собственности Российской Федерации на земельные участки, предоставленные государственным научным учреждениям Россельхозакадемии; не допускать без согласования с Росимуществом вовлечение в коммерческий оборот участков, на которые распространяется право Российской Федерации;

- обеспечить завершение в 2008 году работ по межеванию участков, находящихся в пользовании проверенных государственных научных учреждений, с закреплением их границ на местности и постановкой на кадастровый учет;

- осуществлять контроль за своевременными начислением и уплатой земельного налога государственными научными учреждениями Россельхозакадемии;

- принять меры по устранению нарушений нормативных правовых актов Российской Федерации, допущенных проверенными государственными научными учреждениями при использовании земельных ресурсов.

1.2. Руководителю Федерального агентства по управлению федеральным имуществом В. Л. Назарову с предложениями:

- принять меры по разграничению государственной собственности и оформлению права собственности Российской Федерации на земельные участки, находящиеся в пользовании подведомственных учреждений Россельхозакадемии;

- осуществить от имени Российской Федерации юридические действия по защите имущественных прав и законных интересов Российской Федерации, в том числе в отношении земельных участков, предоставленных ГНУ ВНИИССОК, ГНУ ВСТИСП, ГУ ОС «Центральная» под инвестиционное строительство объектов недвижимости;

- в целях обеспечения контроля за управлением, распоряжением, использованием по назначению и сохранности земельных участков, используемых государственными научными учреждениями, осуществить проверку правомерности переоформления ими

прав постоянного бессрочного пользования на право аренды с последующей передачей прав и обязанностей по аренде сторонним организациям.

**1.3.** Исполняющему обязанности руководителя Федерального агентства кадастра объектов недвижимости С. П. Миронову с предложениями:

- принять неотложные меры для завершения работ по межеванию и постановке на государственный кадастровый учет земельных участков, переданных в пользование государственных научных учреждений Россельхозакадемии;

- установить кадастровую стоимость земельных участков, находящихся в пользовании государственных научных учреждений Россельхозакадемии;

- обеспечить соответствие сведений о земельных участках сведениям, содержащимся в других государственных ресурсах;

- своевременно актуализировать сведения о земельных участках, поставленных на кадастровый учет;

- обеспечить соблюдение сроков осуществления кадастрового учета, установленных федеральным законодательством;

- совместно с уполномоченными федеральными и региональными органами исполнительной власти принять меры по приведению в соответствие разрешенному использованию земельных участков установленной категории земель;

- обеспечить системный и эффективный контроль за целевым использованием земельных ресурсов, переданных в пользование государственным научным учреждениям.

**2.** По результатам контрольного мероприятия предлагается направить обращение в Генеральную прокуратуру Российской Федерации с просьбой провести проверку и обеспечить принятие необходимых мер реагирования по фактам нарушений законодательства Российской Федерации, выявленным Счетной палатой Российской Федерации.

**3.** Проинформировать Президента Российской Федерации В. В. Путина о результатах проверки.

**4.** Направить отчет о результатах проверки в Совет Федерации и Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации.

**Аудитор Счетной палаты  
Российской Федерации**

**М. В. ОДИНЦОВ**