



СЧЕТНАЯ
ПАЛАТА
РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ



ОТЧЕТ О РЕЗУЛЬТАТАХ КОНТРОЛЬНОГО МЕРОПРИЯТИЯ

«Проверка эффективности деятельности федеральных органов исполнительной власти по передаче в аренду земельных участков и продаже права на заключение договоров аренды за земли, находящиеся в федеральной собственности (за исключением земельных участков федеральных бюджетных и автономных учреждений), а также администрированию соответствующего вида доходов федерального бюджета в 2017 году и истекшем периоде 2018 года»

утвержден
Коллегией Счетной палаты
Российской Федерации
23 ноября 2018 года

МОСКВА • 2019

ИТОГИ ПРОВЕРКИ

Цели:

1. Проанализировать нормативно-правовое регулирование и методическое обеспечение деятельности органов исполнительной власти по передаче в аренду земельных участков и продаже права на заключение договоров аренды на земли федеральной собственности.
2. Проверить, как федеральными органами исполнительной власти исполняются полномочия по администрированию доходов федерального бюджета, получаемых в виде арендной платы за передачу в возмездное пользование земельных участков, а также средств от продажи права на заключение договоров аренды за земли в федеральной собственности.

Счетная палата проверила насколько эффективно используются федеральные земли и осуществляется администрирование доходов от передачи соответствующих земельных участков в аренду.

Проверка показала, что Росимущество не располагает достоверными сведениями о количестве и характеристиках земельных участков, находящихся в федеральной собственности, и их вовлечении в арендные отношения.

Проверенными территориальными органами Росимущества по результатам торгов заключены только 39 договоров, или 2,2 % из 1746 договоров аренды, что свидетельствует о сдаче федеральных земельных участков в аренду в основном без проведения конкурентных процедур.

При этом порядок определения ставок арендной платы за передаваемые федеральные земельные участки сложен и «непрозрачен» по причине его значительной зависимости от вида разрешенного использования и целей аренды.

Установлены случаи нарушения независимыми оценщиками действующего законодательства в области оценочной деятельности, в том числе

содержащие признаки действий, направленных на снижение рыночной стоимости федеральных земельных участков и определяемой арендной платы.

Предложения Счетной палаты Росимуществу

- Усилить контроль за деятельностью своих территориальных органов, в том числе за полнотой и достоверностью их периодической отчетности;
- рассмотреть вопрос об актуализации типового договора аренды земельного участка, утвержденного распоряжением Росимущества от 6 июля 2004 г. № 104-р;

Выводы:

Действующим законодательством не предусматривается единый подход к установлению арендной платы за передачу в возмездное пользование земельных участков. Осуществляемый Госимуществом контроль за деятельностью своих территориальных органов является недостаточным. Выявлены многочисленные нарушения порядка заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в том числе порядка расчета размера арендной платы, и ненадлежащей защиты имущественных интересов Российской Федерации.

Отчет размещен на сайте Счетной палаты Российской Федерации:

<http://audit.gov.ru/activities/control/reports.php>

- оценить возможность повышения качества осуществления бюджетных полномочий главного администратора доходов федерального бюджета в части соблюдения территориальными органами Положения о порядке ведения оперативного и бюджетного учета доходов федерального бюджета и источников финансирования дефицита федерального бюджета, администрируемых Росимуществом.

Основание для проведения контрольного мероприятия

Пункт 3.13.0.11 Плана работы Счетной палаты Российской Федерации на 2018 год.

Предмет контрольного мероприятия

Деятельность федеральных органов исполнительной власти по передаче в аренду земельных участков и продаже права на заключение договоров аренды на земли, находящиеся в федеральной собственности (за исключением земельных участков федеральных бюджетных и автономных учреждений), а также администрированию соответствующего вида доходов федерального бюджета.

Объекты контрольного мероприятия

Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (г. Москва);

Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея (Краснодарский край, г. Краснодар) (далее - МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея);

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве (г. Москва) (далее - ТУ Росимущества в г. Москве);

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Самарской области (Самарская область, г. Самара) (далее - ТУ Росимущества в Самарской области) (камерально);

Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тамбовской и Липецкой областях (Тамбовская область, г. Тамбов) (далее - МТУ Росимущества в Тамбовской и Липецкой областях) (камерально);

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ростовской области (Ростовская область, г. Ростов-на-Дону) (далее - ТУ Росимущества в Ростовской области) (камерально);

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Саратовской области (Саратовская область, г. Саратов) (далее - ТУ Росимущества в Саратовской области) (камерально);

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Воронежской области (Воронежская область, г. Воронеж) (далее - ТУ Росимущества в Воронежской области) (камерально);

Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Красноярском крае, Республике Хакасия и Республике Тыва (Красноярский край, г. Красноярск) (далее - МТУ Росимущества в Красноярском крае, Республике Хакасия и Республике Тыва) (камерально);

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Нижегородской области (Нижегородская область, г. Нижний Новгород) (далее - ТУ Росимущества в Нижегородской области) (камерально);

Управление делами Президента Российской Федерации (г. Москва) (далее - Управление делами) (камерально).

Срок проведения контрольного мероприятия

Май – ноябрь 2018 года.

Цели контрольного мероприятия

1. Анализ нормативно-правового регулирования и методического обеспечения деятельности органов исполнительной власти по передаче в аренду земельных участков и продаже права на заключение договоров аренды на земли, находящиеся в федеральной собственности, и администрированию соответствующего вида доходов федерального бюджета.
2. Оценка эффективности деятельности органов исполнительной власти по вовлечению в арендные отношения земельных участков, находящихся в федеральной собственности.
3. Проверка исполнения полномочий федеральных органов исполнительной власти по администрированию доходов федерального бюджета, получаемых в виде арендной платы за передачу в возмездное пользование земельных участков, а также средств от продажи права на заключение договоров аренды за земли в федеральной собственности.

Проверяемый период деятельности

2017 год и истекший период 2018 года (при необходимости более ранние периоды).

Результаты контрольного мероприятия

1. Анализ нормативно-правового регулирования и методического обеспечения деятельности органов исполнительной власти по передаче в аренду земельных участков и продаже права на заключение договоров аренды на земли, находящиеся в федеральной собственности, и администрирования соответствующего вида доходов федерального бюджета

Полномочия Росимущества и его территориальных органов по передаче в аренду земельных участков и продаже права на заключение договоров аренды на земли, находящиеся в федеральной собственности, а также по обеспечению соответствующих поступлений в федеральный бюджет определены Положением о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 года № 432 (далее - Положение о Росимуществе).

Типовое положение о территориальном органе (межрегиональном территориальном органе) Федерального агентства по управлению государственным имуществом утверждено приказом Минэкономразвития России от 1 ноября 2008 года № 374 и предусматривает осуществление территориальными и межрегиональными территориальными управлениями Росимущества (далее - ТУ и МТУ Росимущества) полномочий в отношении находящихся в федеральной собственности земельных участков, площадью, равной либо меньше десяти гектаров. Полномочия в отношении участков площадью более десяти гектаров осуществляются по согласованию с центральным аппаратом Росимущества.

В соответствии с Положением об Управлении делами Президента Российской Федерации, утвержденным Указом Президента Российской Федерации от 17 сентября 2008 года № 1370, и постановлением Правительства Российской Федерации от 1 апреля 2009 года № 290 «О мерах по реализации Указа Президента Российской Федерации от 17 сентября 2008 года № 1370» Управление делами осуществляет полномочия только в отношении федеральных земельных участков, предоставленных Управлению делами и подведомственным организациям.

Деятельность органов исполнительной власти по передаче в аренду земельных участков и администрированию соответствующих доходов регламентируется Гражданским кодексом Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс), Земельным кодексом Российской Федерации (далее - Земельный кодекс), Бюджетным кодексом Российской Федерации (далее - Бюджетный кодекс), Федеральным законом от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 137-ФЗ), постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582 «Об Основных принципах определения арендной платы при аренде

земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» (далее - Постановление № 582, Основные принципы арендной платы, Правила определения арендной платы), приказами Минэкономразвития России.

Платность использования земли в Российской Федерации в формах земельного налога (до введения в действие налога на недвижимость) и арендной платы установлена статьей 65 Земельного кодекса.

Основными принципами арендной платы предусмотрена возможность ее определения на основании кадастровой стоимости (принцип предельной простоты расчета), однако указанный способ не является единственным. Кроме него в соответствии с Правилами определения арендной платы размер годовой арендной платы определяется федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими полномочия собственника, в зависимости от целей предоставления земельных участков и категорий арендаторов:

- по результатам торгов, проводимых в форме аукциона (далее - торги);
- в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Минэкономразвития России;
- на основании рыночной стоимости права аренды земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В общем случае ежегодный размер арендной платы за земельный участок, на котором расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, определяется в соответствии с пунктом 6 Правил определения арендной платы¹ как частное, полученное в результате деления рыночной стоимости права аренды, рассчитанной за весь срок аренды земельного участка и определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, на общий срок договора аренды земельного участка.

При этом пунктами 3-5 Правил определения арендной платы установлены исключения из общего правила в зависимости от целей предоставления земельных участков и категорий арендаторов, когда размер арендной платы для участков, предоставленных без проведения торгов, определяется в диапазоне от 0,01 до 2,0 % от кадастровой стоимости или в соответствии с методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Минэкономразвития России. В настоящее время действует 21 такой приказ².

Используемое понятие «ставка арендной платы» применяется с учетом вида разрешенного использования земельного участка в процентах от кадастровой стоимости и в нормативно утвержденных удельных показателях (рубли за единицу площади).

Порядок определения ставок арендной платы за передаваемые федеральные земельные участки, а также их пересмотра значительно дифференцирован в зависимости от вида

¹ В редакции, действующей с 12 августа 2017 года.

² Включая приказ Минтранса России от 26 апреля 2010 года № 105 «Об определении ставки арендной платы за пользование земельными участками, предоставляемыми в аренду Государственной компании «Российские автомобильные дороги».

разрешенного использования и целей аренды, сложен и «непрозрачен». Единый подход к установлению арендной платы на основе кадастровой стоимости действующим законодательством не предусматривается.

Примерная форма договора аренды находящегося в федеральной собственности земельного участка утверждена распоряжением Росимущества от 6 июля 2004 года № 104-р задолго до вступления в силу Постановления № 582. Учитывая, что с 2004 года законодательство претерпело существенные изменения в части имущественных и земельных отношений, примерная форма неприменима на практике, требуется разработка и утверждение ее новой редакции. Росимуществом работа по актуализации указанной формы не проводилась.

Доходы, получаемые в виде арендной платы за передачу в возмездное пользование земельных участков, а также средств от продажи права на заключение договоров аренды за земли, находящиеся в федеральной собственности (далее - доходы от аренды земли), отнесены к доходам бюджетной системы Российской Федерации, администрирование которых осуществляется администраторами доходов в пределах их компетенции. Помимо Росимущества, обеспечившего 92,7 % поступлений за 2015-2017 годы, доход администрируется еще 7 главными администраторами, в частности Управлением делами, на долю которого приходилось 2,7 % указанного вида доходов.

2. Оценка эффективности деятельности органов исполнительной власти по вовлечению в арендные отношения земельных участков, находящихся в федеральной собственности

Несмотря на переход на программно-целевой принцип формирования бюджета, стратегическими и программными документами Российской Федерации, включая утвержденную постановлением Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 года № 327 государственную программу Российской Федерации «Управление федеральным имуществом» и утвержденную постановлением Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 года № 316 государственную программу Российской Федерации «Экономическое развитие и инновационная экономика», не предусмотрены показатели, позволяющие проводить оценку эффективности деятельности органов исполнительной власти по вовлечению в арендные отношения федеральных земельных участков. Росимущество как соисполнитель и участник указанных госпрограмм не обращалось с предложениями по их установлению в Минэкономразвития России как к ответственному исполнителю.

Приказом Росимущества от 22 декабря 2014 года № 508 «О периодической отчетности территориальных органов Росимущества» (далее - Приказ № 508) определены отчетные формы территориальных управлений, направляемые в центральный аппарат Росимущества посредством Автоматизированной системы учета и анализа данных периодической отчетности территориальных органов Росимущества Федеральной государственной информационно-аналитической системы «Единая система управления государственным имуществом» (далее - ФГИАС ЕСУГИ).

Показатели, характеризующие деятельность территориальных органов по вовлечению в арендные отношения федеральных земельных участков, содержатся в 5 формах³.

Анализ сводных форм отчетности за 2017 год и первое полугодие 2018 года Росимуществом не осуществлялся. В нарушение пункта 16 Приказа № 508 профильными подразделениями не обеспечен контроль полноты и достоверности направленной территориальными органами Росимущества периодической отчетности посредством ее утверждения или возврата на доработку. В сам приказ после проведения организационно-штатных мероприятий в Росимуществе изменения не вносились, вследствие чего в качестве ответственных за полноту и достоверность форм числятся несуществующие структурные подразделения⁴.

Достоверность сводных показателей Росимущества по вовлечению в арендные отношения федеральных земельных участков, сформированных в ходе контрольного мероприятия на основании содержащейся в ФГИАС ЕСУГИ отчетности территориальных органов, не подтверждается ни по одной из проанализированных форм. Так, согласно форме 12.02 за II квартал 2018 года площадь земельных участков, находящихся в федеральной собственности по законам Российской Федерации, составила 1267,9 млн га и по распоряжениям Правительства Российской Федерации - 3,2 млн га, что превышает приведенный в той же форме показатель общей площади земель, находящихся в федеральной собственности, в размере 1081,0 млн гектара.

Противоречивые данные содержатся и во всех отчетных формах территориальных органов Росимущества, проанализированных в ходе 2 выездных и 7 камеральных проверок. В нарушение пункта 14 Приказа № 508 руководителями всех проверенных территориальных органов достоверность показателей периодической отчетности территориальных управлений в 2017 году и первом полугодии 2018 года не обеспечена.

Например, сведения об общей площади земельных участков, приведенные в формах 12.02 и 12.03 за II квартал 2018 года, различаются в отчете ТУ Росимущества в Нижегородской области в 145 раз (4009,7 тыс. га и 579777,7 тыс. га), ТУ Росимущества в Самарской области - в 4 раза (1340,2 тыс. га и 360,2 тыс. га), в отчетах ТУ Росимущества в Саратовской области - в 2 раза (1227,1 тыс. га и 2059,3 тыс. гектара).

Установлено отклонение показателей поступлений доходов федерального бюджета от аренды земли и дебиторской задолженности по всем видам аренды, содержащихся в отчетности по Приказу № 508, от показателей бюджетной отчетности, как по проверенным территориальным управлениям, так и по Росимуществу в целом.

³ 03.01 «Сведения о доходах, полученных от сдачи в аренду земельных участков» (ежемесячная);
03.03 «Сведения о договорах аренды федеральных земельных участков, действующих в отчетном году»,
03.06 «Сведения об изменениях ставок арендной платы по договорам аренды федеральных земельных участков»,
05 «Сведения о выявленной задолженности по арендным платежам и мерах по ее востребованию»,
12.02 «Сведения по категориям земель, зарегистрированных и подлежащих государственной регистрации права собственности Российской Федерации»,
12.03 «Сведения о зарегистрированных в собственности Российской Федерации земельных участках по видам права» (ежеквартальные).

⁴ Например, Управление анализа и координации деятельности территориальных органов, функции которого переданы Управлению государственной службы, кадров и контроля деятельности территориальных органов, по формам 03.01, 03.05.

Согласно сводной форме 03.01 доходы Росимущества за 2017 год от сдачи федеральных земельных участков в аренду составили 6420413,2 тыс. рублей, согласно форме 0503127 бюджетной отчетности - 8919438,9 тыс. рублей (отклонение 2499025,7, или 38,9 %); за первое полугодие 2018 года - 2732317,7 тыс. рублей и 3502796,6 тыс. рублей (отклонение 770478,9 тыс. рублей, или 28,2 процента).

Сведения о дебиторской задолженности по всем видам аренды в форме 05 в размере 7904,5 млн рублей на начало 2017 года, 7956,8 млн рублей - на конец 2017 года, 97640,7 млн рублей - на начало 2018 года и 65549,0 млн рублей - за первое полугодие 2018 года не соответствуют данным бюджетной отчетности (ф. 0503169), в которой содержатся сведения о дебиторской задолженности по аренде за 2017 год в размере 6767,2 млн рублей на начало и 6649,7 млн рублей на конец отчетного периода, за первое полугодие 2018 года в размере 237484,3 млн рублей на начало и 238048,3 млн рублей на конец отчетного периода.

Расхождение сведений о доходах в отчетности по Приказу № 508 с данными бюджетной отчетности за 2017 год составило: по МТУ в Тамбовской и Липецкой областях - 900,2 тыс. рублей (0,3 %), по ТУ в Нижегородской области - 157398,8 тыс. рублей (86,3 %). Расхождение сведений о дебиторской задолженности на конец 2017 года составило: по МТУ в Красноярском крае, Республике Хакасия и Республике Тыва - 818,9 тыс. рублей (0,9 %), по МТУ в Тамбовской и Липецкой областях - 24945,9 тыс. рублей (4,6 %), по ТУ в Нижегородской области - 6862,0 тыс. рублей (11,1 %), по ТУ в Ростовской области - 115671,9 тыс. рублей (96,5 %), по ТУ в Самарской области - 63144,1 тыс. рублей (77,2 %), по ТУ в Саратовской области - 68127,6 тыс. рублей (42,9 процента).

При этом с учетом показателей площади сданных в аренду земельных участков и ставок арендной платы в форме отчетности 03.03 доходы за 2017 год и первое полугодие 2018 года должны были составить около 439458,8 млн рублей, что в 33,3 раза превышает размер начислений соответствующего вида доходов за указанный период согласно данным сводной бюджетной отчетности Росимущества в размере 13205,6 млн рублей (ф. 0503127 и ф. 0503169).

Кроме того, показатели отчетности территориальных управлений по вовлечению в арендные отношения федеральных земельных участков, представляемые в соответствии с Приказом № 508, не соответствуют данным Реестра федерального имущества (далее - РФИ):

Показатель*		источник информации	на 01.01.2017 г.	на 01.01.2018 г.	на 01.07.2018 г.
Всего федеральных земельных участков	шт.	ф. 12.02	329670	350829	313872
		ф. 12.03	349825	366244	308806
		РФИ	352056	378231	388870
	тыс. га	ф. 12.02	1337376,7	1209903,9	1081038,1
		ф. 12.03	1048939,1	1166835,3	826097,2
		РФИ	642891,6	632370,9	707845,4

Показатель*		источник информации	на 01.01.2017 г.	на 01.01.2018 г.	на 01.07.2018 г.
Из них сдано в аренду	шт.	ф. 03.03	56410	10000	10000
		ф. 12.03	101401	105306	102811
		РФИ	71184	78639	80719
	тыс. га	ф. 03.03	659017,7	2365,6	37093,8
		ф. 12.03	51536,4	79446,4	79367,7
		РФИ	42623,0	42746,4	68596,2

* Сводные показатели форм 03.03, 12.02 и 12.03 рассчитаны на основании отчетов территориальных органов Росимущества.

Проверкой выявлены многочисленные факты нарушений установленного законодательством порядка ведения РФИ. Так, в нарушение пункта 6 постановления Правительства Российской Федерации от 16 июля 2007 года № 447 «О совершенствовании учета федерального имущества» (далее - Постановление № 447) проверенными территориальными управлениями Росимущества не внесены в информационную подсистему «Автоматизированная система учета федерального имущества» (РФИ) сведения в отношении 776 земельных участков, вовлеченных в хозяйственный оборот на основании заключенных договоров аренды, в том числе: 477 - ТУ Росимущества в Ростовской области, 71 - ТУ Росимущества в Воронежской области, 190 - ТУ Росимущества в г. Москве, 20 - МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея, 18 - ТУ Росимущества в Самарской области.

В нарушение пунктов 6 и 21 Положения об учете федерального имущества, утвержденного Постановлением № 447, проверенными территориальными управлениями Росимущества не внесены в информационную подсистему «Автоматизированная система учета федерального имущества» сведения об обременении договорами аренды 14401 земельного участка, находящегося в федеральной собственности, в том числе: 166 - МТУ Росимущества в Тамбовской и Липецкой областях, 6705 - ТУ Росимущества в Саратовской области, 1237 - ТУ Росимущества в Ростовской области, 5 - ТУ Росимущества в Нижегородской области, 11 - ТУ Росимущества в г. Москве, 6277 - МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея. Управлением делами не были учтены в РФИ сведения об обременении 11 земельных участков, предоставленных в аренду⁵.

Росимущество как федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий полномочия по заключению договоров аренды земельных участков и администрированию соответствующего вида доходов федерального бюджета и ведению РФИ, не располагает достоверными сведениями о количестве и характеристиках находящихся в федеральной собственности земельных участков и их вовлечении в арендные отношения.

⁵ Нарушение устранено в ходе проведения контрольного мероприятия, о чем Управление делами проинформировало Счетную палату Российской Федерации письмом от 23 октября 2018 года № УДИ-3967.

Показатели, характеризующие деятельность территориальных органов Росимущества по вовлечению в арендные отношения земельных участков, находящихся в федеральной собственности, представлены в таблице⁶:

Территориальные органы Росимущества	Отчетная дата	Вовлечено в хозяйственный оборот			В том числе по результатам торгов		
		количество договоров, шт.	количество земельных участков, шт.	площадь земельных участков, га	количество договоров, шт.	количество земельных участков, шт.	площадь земельных участков, га
МТУ в Красноярском крае, Республике Хакасия и Республике Тыва	2017 г.	55	88	839,8	0	0	0,0
	I полугодие 2018 г.	48	60	639,5	0	0	0,0
МТУ в Тамбовской и Липецкой областях	2017 г.	62	72	41,3	0	0	0,0
	I полугодие 2018 г.	27	27	4300,6	0	0	0,0
ТУ в Воронежской области	2017 г.	20	20	181,5	7	7	62,0
	I полугодие 2018 г.	14	75	62,5	9	9	8,1
ТУ в Нижегородской области	2017 г.	26	26	33,1	0	0	0,0
	I полугодие 2018 г.	0	0	0,0	0	0	0,0
ТУ в Ростовской области	2017 г.	134	175	3039,8	8	8	122,8
	I полугодие 2018 г.	57	445	2368,2	12	12	1544,3
ТУ в Самарской области	2017 г.	76	102	230,9	0	0	0,0
	I полугодие 2018 г.	23	29	4,1	0	0	0,0
ТУ в Саратовской области	2017 г.	82	142	3072,8	1	1	0,1
	I полугодие 2018 г.	32	40	195,2	2	2	108,1
ТУ в Краснодарском крае и Республике Адыгея	2017 г.	871	871	1709,8	0	0	0,0
	I полугодие 2018 г.	135	135	191,7	0	0	0,0
ТУ в Москве	2017 г.	68	68	197,5	0	0	0,0
	I полугодие 2018 г.	16	16	58,5	0	0	0,0
Итого		1746	2391	17166,8	39	39	1845,4

⁶ В соответствии с информацией, представленной территориальными управлениями Росимущества на запрос Счетной палаты Российской Федерации от 15 мая 2018 года № 14-103/14-02.

Из 1746 договоров аренды, заключенных в отношении 2391 земельного участка общей площадью 17166,8 га в 2017 году и первом полугодии 2018 года, по результатам торгов 9 проверенными территориальными органами Росимущества заключены только 39 договоров, или 2,2 % в отношении 39 земельных участков.

Работа по вовлечению земельных участков в арендные отношения путем проведения конкурентных процедур не проводилась МТУ Росимущества в Красноярском крае, Республике Хакасия и Республике Тыва, МТУ в Тамбовской и Липецкой областях, ТУ Росимущества в Нижегородской области, ТУ в Самарской области, ТУ в Краснодарском крае и Республике Адыгея, ТУ в г. Москве. ТУ в Воронежской области по результатам торгов в 2017 году заключены 7 из 20 договоров в отношении 34,2 % площади вовлеченных в оборот земель, а в первом полугодии 2018 года - 9 из 14 договоров в отношении 13,0 % и ТУ в Ростовской области: 8 из 134 договоров в отношении 4,0 % и 12 из 57 в отношении 65,2 % земель.

Представленные данные свидетельствуют о низком уровне вовлечения в арендные отношения федеральных земельных участков путем проведения конкурентных процедур.

ТУ Росимущества в Ростовской области для осуществления своих полномочий по организации и проведению торгов при продаже права на заключение договора аренды земельных участков, установленных в пункте 4.1.20 Положения о территориальном управлении Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ростовской области, утвержденного приказом Росимущества от 5 марта 2009 года № 63, привлекло на условиях государственных контрактов ООО «ПРАВО-ТОРГ»⁷. Анализ статистики проведенных в 2017 году и первом полугодии 2018 года 13 аукционов в отношении 20 земельных участков не позволяет сделать вывод об эффективности их проведения и обоснованности привлечения на возмездной основе сторонней организации. Так, 10 из 20 договоров аренды земельных участков заключены с единственным участником аукциона или лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе.

Установлены факты нарушений территориальными управлениями Росимущества порядка заключения договоров аренды.

В нарушение пункта 6 статьи 1 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» территориальными органами Росимущества не обеспечена государственная регистрация в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) 37 договоров аренды земельных участков и дополнительных соглашений к ним (28 - ТУ Росимущества в Ростовской области, 8 - ТУ Росимущества в г. Москве, 1 - ТУ Росимущества в Самарской области)⁸.

⁷ Государственные контракты от 10 марта 2017 года № 0158100015717000017-0144355-01 (заключен как с победителем запроса котировок) и от 29 января 2018 года № 0158100015717000081-0144355-01 (заключен с единственным участником аукциона).

⁸ По состоянию на дату подписания актов по результатам проверок на объектах.

Выборочной проверкой выявлены нарушения порядка расчета размера арендной платы по заключенным территориальными управлениями Росимущества договорам аренды:

1) Нарушены действующие нормы пункта 6 Правил определения арендной платы за земельные участки, на которых расположены здания:

- ТУ Росимущества в Саратовской области расчет размера арендной платы по 6 договорам аренды⁹ и ТУ Росимущества в Республике Хакасия по одному договору¹⁰ осуществлен в соответствии с редакцией указанного пункта, не действующей по состоянию на дату заключения договора. В отдельных случаях ТУ и МТУ Росимущества применялись как еще не вступившие в силу нормы, так и утратившие действие с 12 августа 2017 года;
- ТУ Росимущества в Ростовской области расчет размера арендной платы по 6 договорам аренды¹¹ осуществлялся исходя из рыночной стоимости права аренды на 5 лет при сроке действия договоров 49 лет, что оказывает существенное влияние на размер арендной платы;
- ТУ Росимущества в Красноярском крае по 5 договорам¹² в отсутствие правовых оснований определило размер арендной платы (до проведения оценки рыночной стоимости земельных участков по 4 договорам и до проведения оценки рыночной стоимости права аренды по 1 договору) как 1,5 % кадастровой стоимости земельного участка.

2) В нарушение пункта 1 статьи 39.7 Земельного кодекса в отсутствие правовых оснований ТУ Росимущества в Ростовской области в 2017 году по договору аренды 2006 года¹³ рассчитало размер арендной платы за земельный участок в соответствии с нормативными правовыми актами Ростовской области¹⁴, отличающимися от Правил определения арендной платы.

3) В нарушение пункта 5 Правил определения арендной платы:

- ТУ Росимущества в Республике Хакасия расчет размера арендной платы по 6 договорам аренды земельных участков, на которых расположены объекты электроэнергетики, водоснабжения и газоснабжения¹⁵, осуществлен в соответствии с подпунктом «д» пункта 3, а не на основании пункта 5 Правил определения арендной платы в соответствии с приказами Минэкономразвития России от 22 сентября 2011 года № 507, от 23 апреля 2013 года № 217 и от 14 января 2011 года № 9, утверждающими ставки арендной платы для земельных участков, занятых соответствующими объектами;

⁹ От 13 сентября 2017 года № 1472, от 22 ноября 2017 года № 1503 и от 5 сентября 2017 года № 1464, от 24 мая 2017 года № 1484, от 24 мая 2017 года № 1476 и от 27 июня 2017 года № 1459.

¹⁰ От 15 октября 2017 года № 682ФС.

¹¹ От 15 марта 2018 года № 1662, от 19 февраля 2018 года № 1656, от 12 декабря 2017 года № 1601, от 9 февраля 2018 года № 1655, от 31 января 2018 года № 1657, от 24 августа 2017 года № 1584.

¹² От 16 января 2017 года № 52-35, от 21 декабря 2017 года № 53-11, от 27 февраля 2017 года № 50-152, от 10 февраля 2017 года № 58-212, от 16 января 2017 года № 50-151.

¹³ Дополнительным соглашением от 20 февраля 2017 года к договору аренды от 18 мая 2006 года № 28965.

¹⁴ Постановлением мэра г. Ростова-на-Дону от 19 декабря 2005 года № 1919, постановлением Правительства Ростовской области от 2 марта 2015 года № 135, постановлением администрации города Ростова-на-Дону от 9 июля 2015 года № 576.

¹⁵ От 13 июля 2017 года №№ 677ФС, 678ФС, 680ФС и 681ФС; от 13 июля 2017 года № 679ФС; от 13 июля 2017 года № 663ФС.

- МТУ Росимущества в Красноярском крае, Республике Хакасия и Республике Тыва размер арендной платы по договору аренды от 8 июня 2017 года № 55-15 рассчитан с применением ставки, не предусмотренной приказом Минэкономразвития России от 26 октября 2011 года № 597 «Об утверждении ставок арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и предоставленных (занятых) для размещения аэродромов и аэропортов».

Кроме того, при применении положения пункта 5 Правил определения арендной платы территориальными органами Росимущества не соблюдался порядок определения арендной платы, установленный приказами Минэкономразвития России:

ТУ Росимущества в Красноярском крае при определении арендной платы по договору от 12 апреля 2017 года № 23-21 не осуществлена индексация ставки арендной платы на прогнозируемый уровень инфляции, предусмотренная пунктом 3 приказа Минэкономразвития России от 4 декабря 2006 года № 396 «Об утверждении ставок арендной платы за земельные участки, являющиеся федеральной собственностью и предоставленные открытому акционерному обществу «Российские железные дороги», по субъектам Российской Федерации».

В нарушение норм, установленных приказом Минэкономразвития России от 4 декабря 2006 года № 396, ТУ Росимущества в Воронежской области:

- осуществлен расчет размера арендной платы по договорам аренды от 9 июля 2018 года № 258-з-2018, № 259-з-2018 на основании коэффициента дефлятора на 2010 год, применение которого не предусмотрено приказом Минэкономразвития России от 4 декабря 2006 года № 396;
- осуществлен расчет размера арендной платы по договору аренды от 21 февраля 2017 года № 229-з с учетом ставки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 4 декабря 2006 года № 396, проиндексированной на уровень инфляции 2017 года, при необходимости индексации указанной ставки, на уровень инфляции, начиная с 2007 года.

В ряде случаев территориальными органами Росимущества специальные ставки арендной платы, установленные приказами Минэкономразвития России, применялись в отсутствие достаточных оснований, подтверждающих размещение на земельных участках объектов недвижимости, перечисленных в пункте 5 Правил определения арендной платы:

- МТУ Росимущества в Тамбовской и Липецкой областях расчет арендной платы по договору от 13 марта 2017 года № 25 произведен на основании приказа Минэкономразвития России от 14 января 2011 года № 9, которым утверждены ставки арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и предоставленных (занятых) для размещения объектов единой системы газоснабжения, газопроводов и иных трубопроводов аналогичного назначения, их конструктивных элементов и сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов (далее - приказ Минэкономразвития России от 14 января 2011 года № 9), при размещении на земельном участке объекта недвижимого имущества - дома оператора;
- ТУ Росимущества в Саратовской области расчет размера арендной платы по договорам аренды от 25 апреля 2017 года № 1444, от 20 марта 2017 года № 1433, от 12 мая

2017 года № 1477 и от 25 июля 2017 года № 1435 осуществлен в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 14 января 2011 года № 9 при отсутствии на земельных участках, предоставленных в аренду, объектов, имеющих прямое отношение к единой газотранспортной системе¹⁶;

- МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея при расчете размера арендной платы по договорам аренды от 13 июня 2012 года № 4300018433 (в редакции дополнительного соглашения от 14 февраля 2018 года), от 11 октября 2017 года № 01-09/2900 и от 14 апреля 2010 года № 0700001967 (в редакции дополнительного соглашения № 2 от 13 сентября 2017 года) необоснованно применена льготная ставка, установленная приказом Минэкономразвития России от 14 января 2011 года № 9, при отсутствии на земельных участках, предоставленных в аренду объектов, имеющих прямое отношение к единой газотранспортной системе.

По ряду договоров предусмотренная пунктами 8-10 Правил определения арендной платы актуализация размера арендной платы не осуществлялась.

Так, ТУ Росимущества в Нижегородской области не пересматривалась арендная плата по договору от 25 октября 2004 года № 0060/18 с момента его заключения по 29 декабря 2017 года.

ТУ Росимущества в г. Москве не предусмотрены положения об изменении размера арендной платы за пользование земельными участками при изменении условий договоров аренды, с момента заключения которых прошло более 5 лет (например, в дополнительных соглашениях от 21 апреля 2016 года б/н и от 10 марта 2017 года б/н к договору аренды от 14 февраля 2005 года № М-09-028237, дополнительном соглашении от 4 мая 2017 года б/н к договору аренды от 29 апреля 1994 года № М-09-001065).

Аналогичные ситуации отмечаются и в отношении других договоров, права арендодателя по которым перешли от города Москвы. Так, по договору от 26 апреля 1996 года № М-07-005242, заключенному с ФГУП «Киноконцерн «Мосфильм», базой для расчета арендной платы служит сумма, определенная в редакции дополнительного соглашения от 16 октября 1996 года, в которой размер арендной платы за площадь 34,4 га установлен в размере 626841,6 экю.

В нарушение статьи 61 Гражданского кодекса ряд договоров аренды земельных участков заключен ТУ Росимущества в Республике Хакасия после фактической ликвидации соответствующего юридического лица¹⁷.

¹⁶ На земельных участках расположены здания водоснабжения и водоотводный коллектор, железнодорожные пути, ЛЭП.

¹⁷ На основании приказа Росимущества от 16 декабря 2016 года № 455 МТУ Росимущества в Красноярском крае, Республике Хакасия и Республике Тыва создано путем присоединения к нему ТУ Росимущества в Республике Хакасия и ТУ Росимущества в Республике Тыва. В соответствии с данными, полученными из ЕГРЮЛ, с сайта www.nalog.ru, ТУ Росимущества в Республике Хакасия и ТУ Росимущества в Республике Тыва ликвидированы 28 апреля 2017 года. Несмотря на это, договоры аренды земельных участков после указанной даты заключались несозданным МТУ Росимущества, а ТУ Росимущества в Республике Хакасия. В частности ТУ Росимущества в Республике Хакасия заключены следующие договоры аренды земельных участков: от 13 июля 2017 года № 677ФС, № 678ФС, № 680ФС, № 681ФС, № 679ФС и от 15 октября 2017 года № 682ФС.

Установлен случай ненадлежащего уведомления арендаторов об изменении размера арендной платы МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея¹⁸.

По 17 договорам аренды земельных участков, полномочия собственника в отношении которых осуществляет Управление делами, ставки арендной платы не актуализировались более 5 лет.

В нарушение подпункта 17 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса, устанавливающей сроки заключения договоров аренды федеральных земельных участков, МТУ Росимущества в Ростовской области заключено дополнительное соглашение от 3 февраля 2017 года к договору аренды земельного участка от 1 июня 2005 года № 168, в соответствии с которым общий срок аренды, исходя из даты заключения основного договора, превышает 49 лет.

В нарушение пункта 2 Правил определения размера арендной платы, в соответствии с которым размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и расположенных на территории Российской Федерации, определяется федеральными органами исполнительной власти в расчете на год, МТУ Росимущества в Саратовской области в договорах аренды земельных участков от 10 октября 2017 года № 1445, от 13 октября 2017 года № 1486, от 13 октября 2017 года № 1486 и от 10 октября 2017 года № 1485 вместо размера ежегодной арендной платы за пользование земельными участками в договорах аренды предусмотрен размер арендной платы за расчетный период с даты заключения договоров аренды до конца календарного года.

Кроме того, при заключении договоров аренды земельных участков территориальными управлениями Росимущества нарушается законодательство об оценочной деятельности.

В нарушение статьи 8 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон об оценке), в соответствии с которой при передаче в аренду объектов, принадлежащих Российской Федерации, проведение оценки объектов оценки является обязательным, МТУ Росимущества в Саратовской области заключены договоры аренды земельных участков от 24 мая 2017 года № 1484, от 26 января 2017 года № 1440, от 25 августа 2017 года № 1467, от 7 марта 2017 года № 1508, от 25 октября 2017 года № 1491, от 3 октября 2017 года № 1506, от 2 марта 2017 года № 1428, от 24 мая 2017 года № 1476, от 27 июня 2017 года № 1459 без проведения оценки¹⁹.

В нарушение статьи 12 Закона об оценке, в соответствии с которой итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой

¹⁸ Уведомление об изменении размера арендной платы от 9 февраля 2018 года № 09/1882 не содержит информации о размере измененной арендной платы, а содержит только информацию о коэффициенте уровня инфляции на 2017 и 2018 годы и указывается на необходимость применения указанного показателя к размеру арендной платы, установленной договором от 15 января 2016 года № 01-09/1401, что приводит к необходимости самостоятельного расчета арендаторами земельного участка с кадастровым номером 23:43:0303033:18 размера арендной платы.

¹⁹ Отчеты об оценке составлены после даты заключения договоров.

для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, территориальными управлениями Росимущества заключены договоры аренды земельных участков на основании отчетов, с даты составления которых прошло более 6 месяцев. Например, ТУ Росимущества в Самарской области с указанным нарушением заключены договоры аренды от 17 июля 2017 года № 24-2017 (2015-2064) и от 17 июля 2017 года № 25-2017 (2015-2064) на основании отчетов об оценке от 22 ноября 2016 года № 04/10-16/10-1 и от 22 ноября 2016 года № 04/10-16/10-3), а ТУ Росимущества в Республике Хакасия - договор аренды от 30 января 2017 года № 662ФС на основании отчета от 1 июня 2016 № 11ГК-10.

В нарушение статьи 10 Закона об оценке договоры на проведение оценки 8 объектов, полномочия собственника в отношении которых осуществлялись ТУ Росимущества в г. Москве²⁰, от имени заказчика заключены арендаторами, то есть лицами, не уполномоченными собственником на совершение сделок с объектами.

Многочисленные факты нарушений законодательства об оценочной деятельности со стороны оценщиков (приведены в приложении к отчету, приложения в Бюллетене не публикуются), в том числе содержащие признаки действий, направленных на снижение рыночной стоимости федеральных земельных участков и определяемой арендной платы, свидетельствуют о ненадлежащем рассмотрении отчетов территориальными органами в соответствии с Порядком рассмотрения отчетов об оценке при реализации Росимуществом полномочий собственника федерального имущества, утвержденным приказом Росимущества от 23 сентября 2009 года № 272.

Низкое качество отчетов отчасти объясняется ценообразованием оценочных работ. Например, по государственным контрактам на проведение оценки, заключенным МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея в 2016-2018 годах, стоимость выполнения варьировалась от 1 копейки до 2450 рублей за один отчет²¹, что существенно ниже рекомендованных расценок на оценочные работы²² и указывает на возможное наличие коррупционных рисков в отношениях арендаторов и оценщиков.

Кроме того, в отсутствие должного исполнения Росимуществом и его территориальными органами полномочий, установленных пунктом 5.8 Положения о Росимуществе,

²⁰ Отчеты об оценке: от 5 февраля 2018 года № 13/02 ООО «ОЗФ ГРУПП», от 2 октября 2017 года № 2016-01/718 ООО «Бюро оценки бизнеса», от 4 июля 2017 года № 2017-01/470 ООО «Бюро оценки бизнеса», от 24 октября 2016 года № 2016-01/567 ООО «Бюро оценки бизнеса», от 26 октября 2017 года № 2017-01/833 ООО «Бюро оценки бизнеса», от 18 июля 2017 года № 2964/17 ООО «АРЭО», от 2 октября 2017 года № 61/17 ООО «НАО «Оценка-БИ», от 2 октября 2017 года № 62/17 ООО «НАО «Оценка-БИ».

²¹ Государственные контракты от 20 сентября 2016 года № 0118100011316000114, от 17 января 2017 года № 0118100011316000151, от 3 мая 2017 года № 0118100011317000032, от 26 сентября 2017 года 0118100011317000067, от 22 мая 2018 года № 0118100011318000019.

²² Например, 33390 рублей, исходя из стоимости нормочаса в размере 3339 рублей и минимальных трудозатрат на оценку земельных участков - 11 часов, указанных в пункте 4.8 приложения № 1 и пункте 2.2.1 приложения № 2 к Отраслевому соглашению в оценочной деятельности в Российской Федерации на 2012-2017 годы, утвержденному Общероссийским межотраслевым объединением работодателей аудиторских, оценочных, экспертных и консалтинговых организаций, Всероссийским профессиональным союзом работников аудиторских, оценочных, экспертных и консалтинговых организаций 1 декабря 2011 года.

до настоящего времени федеральными государственными предприятиями не переоформлено право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков в соответствии с пунктом 2 статьи 3 Федерального закона № 137-ФЗ. На праве постоянного (бессрочного) пользования ФГУП используются земельные участки, правомочия по распоряжению которыми осуществляют:

- МТУ Росимущества в Тамбовской и Липецкой областях - 51 земельный участок общей площадью 20842,9 га (правообладателями: ФГУП «Мичуринский экспериментальный завод» Российской академии сельскохозяйственных наук, ФГУП «Мичуринское», ФГУП «Племенной завод «Пригородный»);
- ТУ Росимущества в Нижегородской области - 177 земельных участков общей площадью 34437,8 га (правообладателями: ФГУП «НИИ химии и технологии полимеров им. академика В.А.Каргина с опытным заводом», ФГУП «Профилактика» Роспотребнадзора, ФГУП «Российский федеральный ядерный центр - Всероссийский научно-исследовательский институт экспериментальной физики», ФГУП «Центральное»);
- ТУ Росимущества в Саратовской области - 29 земельных участков общей площадью 6714,5 га (правообладателями: ФГУП «Главное военно-строительное управление № 5», ФГУП племенной птицеводческий завод «Маркс» Российской академии сельскохозяйственных наук, ФГУП «Ершовское»).

Тем самым, указанные предприятия уплачивали земельный налог, а не арендную плату в федеральный бюджет.

МТУ Росимущества в Красноярском крае, Республике Хакасия и Республике Тыва²³, ТУ Росимущества в Ростовской области²⁴ и ТУ Росимущества в Нижегородской области²⁵ не соблюдались примерные формы договоров аренды земельного участка, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 22 июля 2006 года № 197 и от 14 апреля 2009 года № 127 для случаев предоставления земельных участков АО «РЖД» и организациям атомного энергопромышленного комплекса.

Проверкой установлены технические ошибки при расчете Росимуществом размера арендной платы, внесении информации о заключенных договорах аренды в информационную систему «1С Аренда» и подготовке распоряжений территориальных органов Росимущества о предоставлении земельных участков в аренду.

Выявленные в ходе проверки многочисленные нарушения порядка заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в федеральной собственности, не позволяют признать деятельность Росимущества по их вовлечению в хозяйственный оборот эффективной.

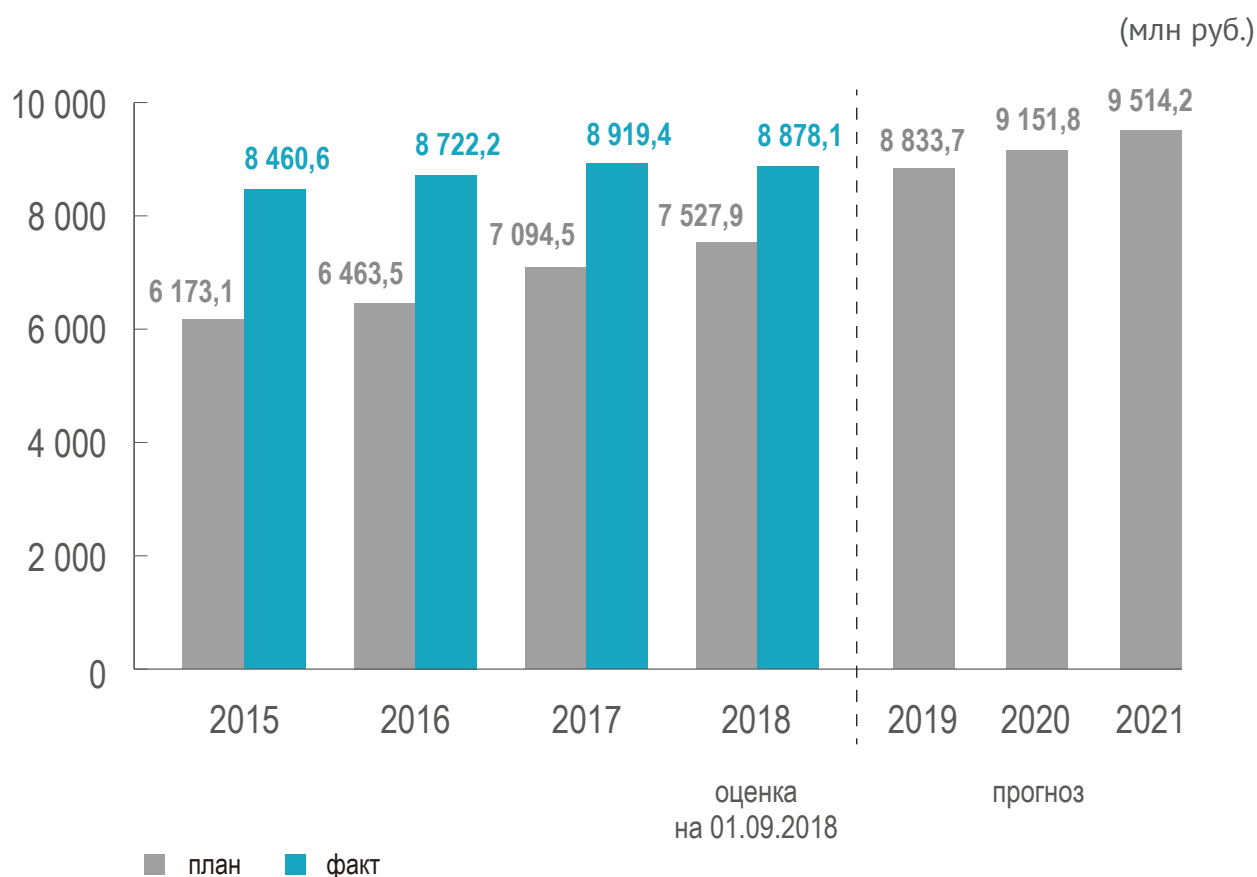
²³ Договор аренды от 12 апреля 2017 года № 23-21.

²⁴ Договор аренды от 2 апреля 2018 года № 1478.

²⁵ Договоры аренды от 23 ноября 2017 года №№ 1082/60, 1083/60, 1084/60, 1085/60.

3. Проверка исполнения полномочий федеральных органов исполнительной власти по администрированию доходов федерального бюджета, получаемых в виде арендной платы за передачу в возмездное пользование земельных участков, а также средств от продажи права на заключение договоров аренды за земли в федеральной собственности

Динамика планируемых и фактических поступлений указанного вида доходов федерального бюджета по главе 167 «Росимущество» представлена на диаграмме:



На протяжении 2015-2017 годов по Росимуществу наблюдается положительная динамика поступления доходов от аренды земли в федеральный бюджет. При этом ежегодное перевыполнение планового задания более чем на 25 % свидетельствует о занижении прогноза и недостаточно эффективном администрировании указанного вида доходов.

Росимущество объясняет перевыполнение плановых назначений²⁶ увеличением количества земельных участков, право постоянного (бессрочного) пользования на которые в отчетном периоде переоформлялось на право аренды, что не подтверждено результатами проверки.

²⁶ В форме 0503164 бюджетной отчетности за 2017 год.

Достоверность прогноза Росимущества по поступлению доходов федерального бюджета от аренды земли не подтверждается Счетной палатой на протяжении ряда лет. В частности, прогноз на 2019-2021 годы не подтвержден, поскольку данные о сдаваемых в аренду площадях расходятся с отчетностью территориальных органов, выявлены ошибки в расчетах прогноза, а в информационной системе 1С «Аренда», определенной Росимуществом в качестве источника данных для прогнозирования доходов о ставках и площадях по договорам аренды земельных участков, отсутствуют скан-образы документов, подтверждающих расчеты. Количество таких документов-образов (договоры аренды, изменения и дополнения к ним, уведомления об изменении размера арендной платы) по состоянию на сентябрь 2017 года составило порядка 6 %, на сентябрь 2018 года - порядка 20 % (оценочно).

Согласно данным бюджетной отчетности Росимущества по итогам 2017 года администрируемые агентством доходы федерального бюджета от аренды земли составили 8919438,9 тыс. рублей. Плановое задание перевыполнено на 1824956,4 тыс. рублей, или 25,7 %. По сравнению с предыдущим годом (8722241,6 тыс. рублей) поступления в федеральный бюджет увеличились на 197197,3 тыс. рублей, или 2,3 процента.

Показатели исполнения Росимуществом доходов от аренды земли (КБК 16711105021016000120) в разрезе проверенных территориальных органов в 2017 году и I полугодии 2018 года характеризуются следующими данными:

(тыс. руб.)

Наименование главного администратора (администратора) доходов федерального бюджета	Плановое задание	Фактическое поступление	Отклонение	Процент выполнения
2017 г.				
Росимущество, всего	7094482,50	8919438,85	1824956,35	125,7
в том числе				
ТУ в Воронежской области	198269,58	195524,70	-2744,88	98,6
МТУ в Тамбовской и Липецкой областях	305885,75	263105,26	-42780,49	86,0
ТУ в городе Москве	856139,54	1573775,69	717636,15	183,8
ТУ в Нижегородской области	127218,28	182324,35	55106,08	143,3
МТУ в Краснодарском крае и Республике Адыгея	761846,11	838940,43	77094,32	110,1
МТУ в Красноярском крае, Республике Хакасия и Республике Тыва	211486,50	201170,31	-10316,19	95,1
ТУ в Ростовской области	245086,02	281497,84	36411,82	114,9
ТУ в Самарской области	533611,59	559237,72	25626,13	104,8
ТУ в Саратовской области	226533,95	280971,68	54437,73	124,0

Наименование главного администратора (администратора) доходов федерального бюджета	Плановое задание	Фактическое поступление	Отклонение	Процент выполнения
I полугодие 2018 г.				
Росимущество, всего	3301602,82	3502796,59	201193,77	106,09
в том числе				
ТУ в Воронежской области	92269,93	143938,03	51668,10	156,00
МТУ в Тамбовской и Липецкой областях	142351,92	112990,33	-29361,59	79,37
ТУ в городе Москве	398426,90	460254,77	61827,87	115,52
ТУ в Нижегородской области	59204,35	91730,88	32526,53	154,94
МТУ в Краснодарском крае и Республике Адыгея	354544,99	271521,29	-83023,70	76,58
МТУ в Красноярском крае, Республике Хакасия и Республике Тыва	98420,77	69512,02	-28908,74	70,63
ТУ в Ростовской области	114057,18	134373,40	20316,22	117,81
ТУ в Самарской области	248330,09	206898,88	-41431,21	83,23
ТУ в Саратовской области	105423,49	92302,80	-13120,69	87,55

Из проверенных территориальных управлений наибольшие поступления в общем объеме доходов обеспечены МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея, ТУ Росимущества в г. Москве.

Дебиторская задолженность по договорам аренды земли согласно годовой бюджетной отчетности Росимущества за 2017 год составила по состоянию на конец года 5869592,5 тыс. рублей, что на 347411,4 тыс. рублей, или 6,3 % выше показателя на начало года. При этом просроченная дебиторская задолженность в общем объеме задолженности по данному виду доходов также возросла, составив 3773685,3 тыс. рублей против 3493354,4 тыс. рублей на начало года.

Сведения, характеризующие динамику дебиторской задолженности Росимущества по арендным платежам за пользование земельными участками (по КБК 11105021016000120) в проверяемом периоде, представлены в таблице²⁷:

²⁷ На основе данных формы 0503169 «Сведения по дебиторской и кредиторской задолженности».

(тыс. руб.)

	На 01.01.2017 г. (годовой отчет)	На 01.01.2018 г. (годовой отчет)	Изменение за 2017 г. («+», «-»)	Процент роста/ снижения	На 01.01.2018 г. (полугодовой отчет)	Изменение к годовой форме	Процент роста	На 01.07.2018 г. (полугодовой отчет)
Итого по главе 167	5522181,1	5869592,5	347411,4	6,3	196373438,92	190503846,4	3245,6	197752500,40
МТУ в Краснодарском крае и Республике Адыгея	264164,48	352955,19	88790,71	33,6	38017394,00	37664438,81	10671,17	38038047,40
МТУ в Красноярском крае, Республике Хакасия и Республике Тыва	75148,88	76288,49	1139,61	1,5	6040644,30	5964355,81	7818,16	6002935,74
ТУ в Воронежской области	71543,78	98462,27	26918,49	37,6	210454,89	111992,62	113,74	82897,72
ТУ в Нижегородской области	8486,23	68030,35	59544,12	701,7	6881904,23	6813873,88	10015,93	6790173,35
ТУ в Самарской области	21451,63	18687,41	-2764,22	-12,9	405147,08	386459,67	2068,02	198248,20
ТУ в Ростовской области	0,00	347,48	347,48	100,0	742025,33	741677,85	213444,76	613433,07
ТУ в Саратовской области	236839,03	225362,61	-11476,41	-4,8	9847320,43	9621957,82	4269,54	11165604,15
МТУ в Тамбовской и Липецкой областях	422342,44	554750,22	132407,78	31,4	643369,38	88619,16	15,97	530393,47
ТУ в г.Москве	773545,97	0,00	-773545,97	-100,0	57694065,48	57694065,48	-	57219946,02

Наибольший из проверенных территориальных управлений объем задолженности в сумме 554750,2 тыс. рублей, или 9,9 % от общего объема по Росимуществу на конец 2017 года числился по МТУ в Тамбовской и Липецкой областях и, в основном, обусловлен долгом ОАО «ЛМЗ «Свободный Сокол» в размере 341635,8 тыс. рублей. Указанное юридическое лицо в соответствии с данными ЕГРЮЛ проходит процедуру банкротства в стадии конкурсного производства.

Размер дебиторской задолженности по состоянию на 1 января 2018 года, отраженный в полугодовой бюджетной отчетности по состоянию на 1 июля 2018 года, увеличился по сравнению с аналогичным показателем годовой отчетности Росимущества за 2017 год

до 196373438,9 тыс. рублей в 33,5 раза. По состоянию на 1 июля 2018 года размер дебиторской задолженности по договорам аренды земли составил 197752500,4 тыс. рублей.

Причиной указанного роста является переход с 1 января 2018 года на Федеральный стандарт бухгалтерского учета для организаций государственного сектора «Аренда», утвержденный приказом Минфина России от 31 декабря 2016 года № 258н (далее - стандарт «Аренда»). Новеллой стандарта является необходимость отражения в учете дебиторской задолженности по доходам в сумме арендных платежей за весь срок пользования объектом аренды (с учетом предстоящих периодов). При этом не предусмотрено разделение дебиторской задолженности в бюджетной отчетности на «техническую» и фактическую (возникшую вследствие неисполнения арендатором условий договора по оплате). С учетом длительных сроков заключенных договоров аренды земельных участков, достигающих 49 лет, размер учтенной администраторами доходов федерального бюджета дебиторской задолженности по соответствующему виду доходов уже возрос многократно при условии, что еще не все территориальные органы Росимущества составляли отчетность в соответствии с новым стандартом «Аренда».

Последствия перехода на новый стандарт учета иллюстрирует пример МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея, где сумма дебиторской задолженности на начало года, отраженная в бюджетной отчетности, выросла с 352955,2 тыс. рублей до 38017394,0 тыс. рублей, увеличившись в 108 раз.

Положения стандарта «Аренда» не согласуются с мерами, принимаемыми по сокращению дебиторской задолженности, в частности с целью разрабатываемого Минфином России Плана мероприятий («дорожной карты») по улучшению администрирования доходов бюджетов бюджетной системы и повышению эффективности работы с дебиторской задолженностью по доходам²⁸.

Отражение в бюджетной отчетности «технической» дебиторской задолженности по доходам федерального бюджета главными администраторами затрудняет оценку реального объема и анализа образовавшейся задолженности, негативно скажется на эффективности работы по ее сокращению.

Росимуществом установлен порядок администрирования доходов от аренды земли, при котором полномочия по администрированию указанного вида доходов переданы территориальным органам на основании приказа от 25 декабря 2015 года № 534 «Об осуществлении Федеральным агентством по управлению государственным имуществом полномочий главного администратора доходов федерального бюджета и осуществлении полномочий администраторов доходов федерального бюджета его центральным аппаратом и территориальными органами» (далее - Приказ № 534). Положением о порядке ведения оперативного и бюджетного учета доходов федерального бюджета и источников финансирования дефицита федерального бюджета, администрируемых Росимуществом, утвержденным приказом Росимущества от 7 декабря 2012 года № 287²⁹ (далее - Положение об учете), предусмотрено отражение операций по начислению администрируемых доходов

²⁸ Вх. от 4 июня 2018 года № 3193ДСП, от 23 августа 2018 года № 5086.

²⁹ Изменения внесены приказами от 25 сентября 2013 года № 287, от 2 сентября 2016 года № 304, от 8 декабря 2017 года № 412.

на основании ежеквартально составляемых реестров начисленных и поступивших сумм и реестров корректировки начисленных сумм.

Росимуществом в 2017 году не осуществлялись, а в первом полугодии 2018 года осуществлялись ненадлежащим образом бюджетные полномочия главного администратора доходов федерального бюджета, предусмотренные статьей 160.1 Бюджетного кодекса, в части соблюдения территориальными органами установленных Положением об учете процедур отражения в бюджетном учете операций по доходам от аренды земельных участков.

Работа по анализу реестров доходов от аренды земли и соответствующих оборотно-сальдовых ведомостей территориальных органов сначала проводится Росимуществом, только начиная с отчетности за I квартал 2018 года и по состоянию на середину октября, находилась в начальной стадии, о чем свидетельствуют установленные в ходе проверки нарушения и недостатки.

Так, в нарушение части 1 статьи 11 Федерального закона от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», пункта 3.44 Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Минфина России от 13 июня 1995 года № 49, а также Положения об учете и поручения Росимущества от 31 июля 2017 года № 52-У инвентаризация расчетов с арендаторами земельных участков и соответствующей дебиторской задолженности в рамках инвентаризации 2017 года не проводилась ТУ Росимущества в Воронежской области, ТУ Росимущества в Самарской области, а также МТУ в Красноярском крае, Республике Хакасия и Республике Тыва.

В нарушение пункта 11 стандарта «Аренда», согласно которому условием отражения в бухгалтерском учете объектов операционной аренды является подписание договора аренды, пункта 2.3 Положения об учете, согласно которому администраторы территориальных управлений в момент возникновения требований к плательщикам на основании первичных документов (заключенных договоров аренды) ежемесячно составляют Реестры начисленных и поступивших сумм администрируемых доходов и источников финансирования дефицита федерального бюджета, территориальными органами Росимущества не обеспечивался оперативный учет начисленных доходов от сдачи в аренду земельных участков по ряду договоров:

- ТУ Росимущества в Самарской области не обеспечен оперативный учет в отношении договоров от 31 мая 2017 года № 19-2017 (2014-2063) с ОАО «РЖД», от 8 декабря 2017 года № 64-2015 (2010-2059) с ПАО «Газпром», от 29 декабря 2017 года № 82-2017/(2017-2066) с Общественно-государственным объединением «Всероссийское физкультурно-спортивное общество «Динамо», от 9 июня 2018 года № 23-2017 (2014-2063) с ПАО «Газпром», от 18 мая 2018 года № 15-2018 (2015-2064) с ООО «Авто-Транзит-Сервис»;
- в реестре начисленных и поступивших сумм администрируемых доходов ТУ Росимущества в Нижегородской области отсутствуют сведения за 2017 год о договоре от 22 сентября 2017 года № 1076/26, заключенном с АО «Сибур-Нефтехим»; в реестре начисленных и поступивших сумм администрируемых доходов за 2017 год и II квартал 2018 года - о договорах аренды с ФГУП «Российский федеральный ядерный центр - Всероссийский

научно-исследовательский институт экспериментальной физики» от 23 ноября 2017 года №№ 1082/60, 1083/60, 1084/60, 1085/60 и с ФГУП «Почта России» от 27 апреля 2018 года №№ 1071/12, 1069/38, 1073/12, 1070/12, 1068/12, 1072/12 и от 20 апреля 2017 года №№ 1062/21, 1064/28, 1063/37.

Кроме того, установлены случаи, когда ведение реестров начисленных и поступивших сумм администрируемых доходов и источников финансирования дефицита федерального бюджета не осуществлялось территориальными органами Росимущества:

- ТУ Росимущества в Саратовской области не обеспечивалось составление реестров начисленных и поступивших сумм администрируемых доходов и источников финансирования дефицита федерального бюджета за I-III кварталы 2017 года;
- МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея в 2017 году не обеспечивалось составление реестров начисленных и поступивших сумм администрируемых доходов и источников финансирования дефицита федерального бюджета.

В нарушение части 1 статьи 13 Федерального закона от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», которой установлено, что бухгалтерская (финансовая) отчетность должна составляться на основе данных, содержащихся в регистрах бухгалтерского учета, сведения о величине дебиторской задолженности в форме 0503169 «Сведения по дебиторской и кредиторской задолженности» годовой и квартальной бюджетной отчетности проверенных территориальных органов Росимущества, не подтверждаются данными предусмотренных Приказом № 534 реестров начисленных и поступивших сумм администрируемых доходов и оборотно-сальдовых ведомостей по счету 205 бюджетного учета (по ТУ Росимущества в г. Москве, МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея, МТУ в Тамбовской и Липецкой областях, МТУ в Красноярском крае, Республике Хакасия и Республике Тыва, ТУ в Воронежской области, ТУ в Ростовской области, ТУ в Нижегородской области, ТУ в Саратовской области).

ТУ Росимущества в г. Москве в годовой бюджетной отчетности за 2017 год отражена дебиторская и кредиторская задолженность по кредитовому сальдо счета 205.21 бухгалтерского учета в размере 185453,4 тыс. рублей вместо одновременного отражения дебиторской задолженности в размере 279263,6 тыс. рублей и кредиторской задолженности в размере 464717,0 тыс. рублей.

ТУ Росимущества в г. Москве в 2017 году ненадлежащим образом исполнялась обязанность начисления задолженности перед федеральным бюджетом по договорам аренды, по которым арендаторами производится оплата согласно принятым договорным обязательствам:

- в оборотно-сальдовой ведомости за 2017 год по счету бухгалтерского учета 205.21 по контрагентам «Московская ФОО» филиал ФГУП «Московское ПрОП» Минтруда России, Алексеев Андрей Геннадьевич, АО «Международный аэропорт «Внуково» при наличии кредитовых оборотов, отсутствовали обороты по дебету указанного счета;
- в I квартале 2018 года не начислялась арендная плата по следующим договорам аренды: от 29 января 2018 года №№ Д-22/ДА2018-11-з, Д-22/ДА2018-12-з, Д-22/ДА2018-

13-з, Д-22/ДА2018-14-з, Д-22/ДА2018-15-з, Д-22/ДА2018-21-з, Д-22/ДА2018-5-з, Д-22/ДА2018-7-з, Д-22/ДА2018-8-з;

- по расторгнутому 3 апреля 2017 года договору аренды от 30 ноября 2011 года № 92/11, заключенному с ФГБНУ «Федеральный научный центр исследований и разработки иммунобиологических препаратов им. М.П.Чумакова РАН», в реестре начисленных и поступивших сумм администрируемых доходов и источников финансирования дефицита федерального бюджета за март 2018 года, а также оборотно-сальдовой ведомости по счету 205.00 за I квартал 2018 года отражены начисления по арендной плате в размере 565,8 тыс. рублей.

МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея в годовой бюджетной отчетности за 2017 год отражены суммы проблемной задолженности, по которой проводится претензионная и исковая работа или вынесены судебные решения, без учета текущей дебиторской задолженности.

МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея в рамках действий, направленных на взимание платы за фактическое использование земельных участков в отсутствие оформленных прав аренды, направлялись требования оплаты по коду бюджетной классификации, предусматривающему поступления доходов от аренды земельных участков, вместо предусмотренного для таких целей кода доходов³⁰.

ТУ Росимущества в Нижегородской области в бюджетной отчетности на начало 2017 года указана величина дебиторской задолженности по доходам от аренды земли в размере 8486,2 тыс. рублей. При этом по данным оперативного учета дебетовое сальдо задолженности на начало 2017 года составляло 120619,0 тыс. рублей. На конец 2017 года в бюджетной отчетности территориальным органом указана дебиторская задолженность в размере 68030,4 тыс. рублей, тогда как, по факту, указанная сумма состоит из дебиторской задолженности в размере 68835,6 тыс. рублей и кредиторской задолженности в размере 805,3 тыс. рублей.

ТУ Росимущества в Саратовской области в бюджетной отчетности на конец 2017 года указана величина дебиторской задолженности по указанному виду доходов в размере 225362,6 тыс. рублей, при этом по факту указанная сумма состоит из дебиторской задолженности в размере 225587,9 тыс. рублей и кредиторской задолженности в размере 225,3 тыс. рублей.

МТУ Росимущества в Тамбовской и Липецкой областях в бюджетной отчетности за 2017 год отражена дебиторская задолженность в размере 422342,4 тыс. рублей на начало и 474692,3 тыс. рублей на конец года. При этом в ходе проверки представлены два варианта оборотно-сальдовых ведомостей по счету 205 бюджетного учета, в которых указаны другие значения дебиторской задолженности - 416215,8 тыс. рублей и 528480,9 тыс. рублей, а также 422342,4 тыс. рублей и 554750,2 тыс. рублей.

³⁰ Указывался КБК 167 1 11 05021 01 6000 120. Для поступлений от взыскания денежных сумм за пользование недвижимыми объектами, находящимися в федеральной собственности, без заключения договора аренды Приказом № 534 определен КБК 167 1 16 90010 01 6000 140.

Размер кредиторской задолженности по данным бюджетной отчетности за 2017 год составил 6126,6 тыс. рублей и 7974,9 тыс. рублей, при этом представленные оборотно-сальдовые ведомости по счету 205 бюджетного учета не содержат соответствующих сведений или в альтернативном варианте отражают кредиторскую задолженность в размере 6126,6 тыс. рублей как на начало, так и на конец периода.

При этом в реестре начисленных и поступивших сумм администрируемых доходов и источников финансирования дефицита федерального бюджета по итогам 2017 года указана дебиторская задолженность в размере 535009,2 тыс. рублей и кредиторская задолженность в размере 4615,6 тыс. рублей.

Примененный МТУ Росимущества в Тамбовской и Липецкой областях порядок отражения дебиторской задолженности в отчетности за II квартал 2018 года не соответствовал пункту 2 Методических указаний по переходным положениям СГС «Аренда» при первом применении, изложенным в письме Минфина России от 13 декабря 2017 года № 02-07-07/83463, пункту 24 стандарта «Аренда». Так, дебиторская задолженность в сумме 643369,4 тыс. рублей на начало 2018 года сформирована МТУ путем сложения суммы задолженности по итогам 2017 года в размере 474692,3 тыс. рублей с запланированным самим территориальным органом на 2018 год поступлением по арендной плате в размере 88619,2 тыс. рублей. По состоянию на конец II квартала дебиторская задолженность рассчитана в сумме 530393,5 тыс. рублей как разница задолженности на начало года и суммы фактических поступлений по аренде в размере 112990,3 тыс. рублей.

С учетом установленных фактов, отсутствие в Росимуществе результатов инвентаризации расчетов с арендаторами земельных участков и дебиторской задолженности, проведенной территориальными управлениями, а также значительным числом вопросов по разъяснению порядка применения на практике стандарта «Аренда» отмечаются сложности при составлении территориальными управлениями и Росимуществом форм 0503127 и 0503169 бюджетной отчетности.

Работа по взысканию дебиторской задолженности проводится в территориальных органах без участия центрального аппарата Росимущества³¹. Сводная статистика и анализ таких дел не ведутся. Согласно приказу Росимущества от 31 июля 2015 года № 312 «О взаимодействии Росимущества и его территориальных органов при осуществлении защиты прав и законных интересов Российской Федерации в судебном порядке» обязательному согласованию с центральным аппаратом Росимущества не подлежат проекты заявлений по спорам, вытекающим из договоров аренды, в том числе по взысканию денежных средств вне зависимости от суммы иска. Принятые не в пользу Росимущества и его территориальных

³¹ В ходе проведения контрольного мероприятия Росимуществом представлена информация об участии центрального аппарата только в одном судебном заседании по делу № А70-4949/2018 о взыскании неосновательного обогащения и процентов в сумме 1,5 млн рублей по иску ФГУП «Государственная корпорация по организации воздушного движения в Российской Федерации» к МТУ Росимущества в Тюменской области, Ханты-Мансийском автономном округе - Югре, Ямало-Ненецком автономном округе из 263 судебных дел, в которых территориальные органы Росимущества приняли участие в 2017-2018 годах.

органов судебные акты должны быть в обязательном порядке оспорены территориальными органами Росимущества, а решения по необжалованию судебных актов принимаются в основном руководителем территориального органа.

В отдельных случаях ненадлежащее исполнение полномочий территориальными органами Росимущества имеет следствием недопоступление доходов в федеральный бюджет и указывает на признаки коррупции и причинения ущерба имущественным интересам Российской Федерации.

Так, ФГУП «Национальный аэроклуб России им. В.П. Чкалова» арендовал земельный участок аэродрома «Тушино» площадью 2252868 кв. м по договору аренды от 19 апреля 1993 года № М-08-000130³². После издания распоряжения Правительства Российской Федерации от 7 февраля 2006 года № 169-р³³ в условия договора ТУ Росимущества в г. Москве внесены изменения, касающиеся включения в состав арендаторов участников инвестиционных проектов, путем подписания дополнительных соглашений (от 2 июня 2008 года № 1, № 2, от 22 сентября 2009 года № 3, от 26 декабря 2011 года № 4, от 1 августа 2013 года № 5), - ООО «Стадион «Спартак» (ВДО «Спортивная Россия»), арендуемая площадь - 1595453 кв. м, ООО «Ви Холдинг Девелопмент» - 649275 кв. метров.

В отсутствие надлежащего исполнения ТУ Росимущества в г. Москве своих полномочий, установленных пунктами 4.1.1, 4.1.5 Положения о территориальном управлении Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве, утвержденного приказом Росимущества от 5 марта 2009 года № 67³⁴, вступившими в договор аренды указанными лицами не исполнены условия (в редакции дополнительных соглашений № 2, 3, 5) провести работы по определению годовой арендной платы за арендуемые земельные участки в соответствии с Законом об оценке. Арендная плата определялась согласно условиям дополнительного соглашения от 17 ноября 2005 года в размере, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации - города Москвы.

В договорах аренды, заключенных ТУ Росимущества в г. Москве с ООО «Стадион «Спартак» и ООО «Ви Холдинг Девелопмент» в 2017-2018 годах, в отношении образованных из земельного участка аэродрома земельных участков «на прежних условиях» определена плата в размере 62,16 руб./кв. м и 77,47 руб./кв. м³⁵, что составляет 0,15-0,42 % кадастровой

³² Изначально заключен с Правительством Москвы, а 23 декабря 2007 года заключено соглашение о переводе на Российскую Федерацию.

³³ О строительстве за счет средств общероссийской общественной организации «Всероссийское добровольное общество «Спортивная Россия», ООО «Стадион «Спартак» и общероссийской общественной организации «Российская автомобильная федерация» многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой на предоставленном в пользование ФГУП «Национальный аэроклуб России им. Чкалова» земельном участке площадью 226 га (кадастровый номер 77:08:150010:01), расположенном по адресу: г. Москве, Волоколамское шоссе, владение 67.

³⁴ Территориальный орган осуществляет от имени Российской Федерации юридические действия по защите имущественных и иных прав и законных интересов Российской Федерации при управлении федеральным имуществом и его приватизации по вопросам, относящимся к компетенции территориального органа; организует оценку имущества в целях осуществления имущественных, иных прав и законных интересов Российской Федерации, определяет условия договоров о проведении оценки федерального имущества.

³⁵ Пояснения по вопросу различия в ставках сотрудниками ТУ Росимущества в г. Москве не представлены.

стоимости³⁶. При этом указанный размер ставок арендной платы существенно меньше применяемой для аналогичных случаев ТУ Росимущества в г. Москве ставки в размере 2 %, установленной подпунктом «д» пункта 3 Правил определения арендной платы, что указывает на признаки причинения ущерба имущественным интересам Российской Федерации.

МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея из федеральной собственности по решению Октябрьского районного суда г. Краснодара от 9 июня 2016 года по делу № 2-2728/16 отчуждены 162 земельных участка общей площадью 14,9 га по общей стоимости 1714,0 тыс. рублей, равной указанной в договорах аренды кадастровой стоимости для земель сельскохозяйственного назначения. Несмотря на изменение вида разрешенного использования на «индивидуальное жилищное строительство», ТУ Росимущества в Краснодарском крае не обеспечено внесение изменений в договоры аренды, что не соответствует пункту 1 статьи 451 Гражданского кодекса и пункту 4.2 Положения о ТУ Росимущества в Краснодарском крае, утвержденного приказом Росимущества от 27 февраля 2009 года № 49³⁷.

В нарушение подпункта 14 статьи 39.16 Земельного кодекса МТУ Рос-имущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея своим распоряжением от 17 октября 2017 года № 271-р разрешило гражданину А.Б.Ваньянц выкупить по кадастровой стоимости (в сумме 950,3 тыс. рублей) земельный участок, расположенный по адресу: г. Краснодар, ул. Кубанская набережная, площадью 129 кв. м, кадастровый номер 23:43:0000000:15566, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование которого «для эксплуатации судоремонтной базы», не соответствовало фактическому использованию, указанному в обращении заявителя³⁸ «под объект розничной торговли» (магазин цветы). Вместе с тем в аналогичной ситуации по заявлению от 19 июля 2017 года В.Н.Барышникова о выкупе земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, Выселковский р-н, п. Газырь, ул. Мира 5, отказано на основании положений подпункта 14 статьи 39.16 Земельного кодекса.

Договоры аренды от 4 апреля 2017 года № Д-22/ДА2017-4-з и № Д-22/ДА2017-5-з заключены ТУ Росимущества в г. Москве в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 77:02:0021016:1617, 77:02:0021007:1369 по адресу: г. Москва, участок № 1 Савеловской железной дороги, участок № 9 Рижского направления Московской железной дороги, на основании наличия прав собственности на расположенные на них строения

³⁶ Например, арендная плата по договору от 22 декабря 2017 года № Д-22/ДА2017/69-з, заключенному с ООО «Ви Холдинг Девелопмент»; арендная плата по договору от 29 января 2018 года № Д-22/ДА2018-5-з, заключенному с ООО «Стадион «Спартак» составляет 0,42 % кадастровой стоимости.

³⁷ Указанные земельные участки образованы в 2011 году путем выделения из одного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 33:43:0119002:86, права по договору аренды которого были переданы от сельскохозяйственного предприятия ОАО «Краснодарское» ООО «Технокей» 18 января 2010 года. Договоры аренды образованных земельных участков заключены ТУ Росимущества с ООО «Технокей» на прежних условиях. В дальнейшем вид разрешенного использования (на основании заявления ООО «Технокей» от августа 2013 года и в соответствии с постановлением администрации муниципального образования г. Краснодар от 26 июня 2013 года) участков изменен на «для индивидуального жилищного строительства» и права по договорам аренды переуступлены от ООО «Технокей» физическим лицам, которые и подали коллективный иск о выкупе земельных участков в суд.

³⁸ ТВх. от 15 июня 2016 года № ОГ-379.

общей площадью 3426,6 кв. м³⁹. Строения представляют собой быстровозводимые торговые объекты (ларьки) без признаков капитальных конструкций⁴⁰. Вид разрешенного использования земельных участков согласно официальному интернет-сайту Росреестра «для размещения железнодорожных станций» не соответствует их фактическому использованию под размещение объектов торговли, что свидетельствует о допущенном ТУ Росимущества в г. Москве нарушении подпункта 14 статьи 39.16 Земельного кодекса при предоставлении земельных участков в аренду.

Установленные в ходе проверки нарушения свидетельствуют, что Росимущество ненадлежащим образом осуществляло полномочия по контролю за деятельностью своих территориальных органов, установленные пунктом 5.49 Положения о Росимуществе.

Вопросы соблюдения арендаторами условий договоров аренды земли и администрирования соответствующего вида доходов затронуты в 2017 году по результатам одного проверочного мероприятия. В ходе плановой комплексной проверки деятельности ТУ Росимущества в Сахалинской области отмечено наличие высокого уровня задолженности по арендной плате за пользование федеральными земельными участками. В 2018 году проверками МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея, а также МТУ Росимущества в Челябинской и Курганской областях установлены нарушения территориальными управлениями порядка администрирования соответствующего вида доходов.

Исполнение полномочий главного администратора доходов федерального бюджета, получаемых в виде арендной платы за передачу в возмездное пользование земельных участков, а также средств от продажи права на заключение договоров аренды за земли в федеральной собственности, осуществляется Росимуществом ненадлежащим образом.

Низкое качество исполнения полномочий по передаче в аренду земельных участков и администрированию соответствующего вида доходов территориальные органы Росимущества объясняют кадровыми проблемами, в том числе значительной загруженностью сотрудников. Например, в ТУ Росимущества в Саратовской области указанные полномочия в отношении 975 договоров аренды осуществляют 6 сотрудников отдела земельных отношений (включая начальника). В IV квартале 2016 года состав сотрудников отдела полностью обновился, а в течение 2017-2018 годов уволились 5 человек, в том числе трижды менялся специалист, исполняющий функции по учету арендных платежей⁴¹. В МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея штатная численность отдела управления земельным фондом, который осуществляет администрирование 7260 договоров аренды земельных участков, составляет 12 сотрудников.

³⁹ Объекты зарегистрированы Управлением Росреестра по г. Москве, записи в ЕГРН от 16 мая 2006 года № 77-77-12/009/2006-581, от 16 мая 2006 года № 77-77-12/009/2006-582, от 16 мая 2006 года № 77-77-12/009/2006-583, от 4 апреля 2013 года № 77-77-22/023/2013-351.

⁴⁰ Следует из фотоматериалов отчета об оценке ООО «Бюро оценки бизнеса» от 24 октября 2016 года № 2016-01/567/1 (отчет содержит признаки необоснованного занижения результатов оценки), а также фотографий, размещенных в свободном доступе в сети Интернет.

⁴¹ Письмо от 25 октября 2018 года № 02-5467.

Поступления доходов от аренды земли, администрируемые Управлением делами составили: за 2015 год - 262972,0 тыс. рублей, за 2016 год - 269984,8 тыс. рублей, за 2017 год - 225171,8 тыс. рублей. В сравнении с 2016 годом поступления указанного вида доходов сократились в 2017 году на 16,6 %, исполнение составило 88,2 % уточненного прогноза. Оценка поступления в 2018 году составляет 216221,7 тыс. рублей, что на 4 % ниже уровня исполнения 2017 года. Отмечается, что в результате актуализации ставок арендной платы по договорам аренды земельных участков, проведенной Управлением делами в 2017-2018 годах, общий размер начисляемой арендной платы по таким договорам увеличился более чем на 46,6 млн рублей в год.

Возражения или замечания руководителей объектов контрольного мероприятия на результаты контрольного мероприятия

На замечания и пояснения временно исполняющего обязанности руководителя Росимущества Д.А. Солодовникова, Управляющего делами Президента Российской Федерации А.С. Колпакова, исполняющего обязанности руководителя ТУ Росимущества в г. Москве Н.Н. Пешкова, руководителя МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея А.Г. Краснова, руководителя ТУ Росимущества в Воронежской области А.Л. Андрианова, руководителя МТУ Росимущества в Тамбовской и Липецкой областях М.Э. Макуриной, руководителя ТУ Росимущества в Саратовской области Е.В. Мережниковой, исполняющей обязанности руководителя ТУ Росимущества в Самарской области О.В. Грицюк, исполняющего обязанности руководителя ТУ Росимущества в Нижегородской области С.В. Чайки составлены соответствующие заключения, которые утверждены аудитором Счетной палаты Российской Федерации М.С. Рохмистровым.

Выводы

1. Порядок определения ставок арендой платы за передаваемые федеральные земельные участки, а также их пересмотра значительно дифференцирован в зависимости от вида разрешенного использования и целей аренды, сложен и «непрозрачен». Единый подход к установлению арендной платы действующим законодательством не предусматривается.
2. Росимущество как федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий полномочия по заключению договоров аренды земельных участков и администрированию соответствующего вида доходов федерального бюджета, не располагает достоверными сведениями о количестве и характеристиках находящихся в федеральной собственности земельных участков и их вовлечении в арендные отношения.
3. Отмечается низкий уровень вовлечения Росимуществом федеральных земельных участков в арендные отношения путем проведения конкурентных процедур: из 1746 договоров аренды 2391 земельный участок общей площадью 17166,8 га, заключенных 9 проверенными территориальными управлениями в 2017 году и первом полугодии 2018 года, по результатам торгов заключены только 39 договоров (2,2 %) в отношении земельных

участков общей площадью 1845,4 га, или 10,7 % площади всех вовлеченных в аренду земель. При этом 6 территориальными органами торги не проводились.

4. Выявленные в ходе проверки многочисленные нарушения порядка заключения договоров аренды федеральных земельных участков, в том числе порядка расчета размера арендной платы, и ненадлежащей защиты имущественных интересов Российской Федерации не позволяют признать деятельность Росимущества по вовлечению в арендные отношения земельных участков, находящихся в федеральной собственности, эффективной.

5. Исполнение полномочий главного администратора доходов федерального бюджета, получаемых в виде арендной платы за передачу в возмездное пользование земельных участков, а также средств от продажи права на заключение договоров аренды за земли, находящиеся в федеральной собственности, осуществляется Росимуществом ненадлежащим образом.

Предложения

1. Направить представления Счетной палаты Российской Федерации в Федеральное агентство по управлению государственным имуществом, Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея, Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве, Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Самарской области, Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тамбовской и Липецкой областях, Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ростовской области, Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Саратовской области, Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Воронежской области, Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Красноярском крае, Республике Хакасия и Республике Тыва, Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Нижегородской области.

2. Направить информационные письма в Минфин России и Росреестр.

3. Направить обращение в Генеральную прокуратуру Российской Федерации.

4. Направить информацию об основных итогах и отчет о результатах контрольного мероприятия в Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации и Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации.



119991, г. Москва, ул. Зубовская, 2
Телефон: +7 (495) 986-05-09
Факс: +7 (495) 986-09-52
E-mail: info@ach.gov.ru
www.ach.gov.ru