УТВЕРЖДЕН

постановлением коллегии контрольно-

счетной палаты Волгоградской области

от « 15 » декабря 2017 года № 19/1

***ОТЧЕТ***

***по результатам проверки полноты и своевременности поступления в консолидированный бюджет Волгоградской области доходов от сдачи в аренду земельных участков, находящихся в собственности Волгоградской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе город-герой Волгоград для целей строительства, а также фактического использования указанных земельных участков (выборочно); эффективности проведенной комитетом по управлению государственным имуществом Волгоградской области работы по вовлечению земельных участков в хозяйственный оборот***

В соответствии с планом работы контрольно-счетной палаты Волгоградской области (далее – КСП) на 2017 год, утвержденным постановлением коллегии КСП от 09.12.2016 № 29/3, проведена проверка полноты и своевременности поступления в консолидированный бюджет Волгоградской области доходов от сдачи в аренду земельных участков, находящихся в собственности Волгоградской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе город-герой Волгоград для целей строительства, а также фактического использования указанных земельных участков (выборочно); эффективности проведенной комитетом по управлению государственным имуществом Волгоградской области работы по вовлечению земельных участков в хозяйственный оборот за 2016 год – текущий период 2017 года.

**Основание для проведения контрольного мероприятия:** план работы контрольно-счетной палаты Волгоградской области (далее - КСП) на 2017 год, утвержденный постановлением коллегии КСП от 09.12.2016 № 29/3 (в ред. от 06.09.2017).

**Цели контрольного мероприятия:**

- оценка полноты и своевременности поступления в консолидированный бюджет Волгоградской области доходов, получаемых в виде арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Волгоградской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе город-герой Волгоград для целей строительства, а также средств от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков;

- целевое использование земельных участков, переданных в аренду;

- оценка эффективности работы по вовлечению земельных участков в хозяйственный оборот.

**Проверяемый период деятельности:** 2016 год – текущий период 2017 года.

**Срок проведения контрольного мероприятия**: с 14.09.2017 по 15.11.2017.

**Объект контрольного мероприятия:** комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области (далее – Комитет).

**Перечень оформленных актов контрольных мероприятий:** по результатам проверки составлен один акт проверки, 9 актов обследования земельных участков.

**Характеристика объекта контроля:** согласно Положению о Комитете, утвержденному постановлением Губернатора Волгоградской области от 26.04.2012 № 222 (далее – Положение о Комитете), он является органом исполнительной власти Волгоградской области, уполномоченным в сфере имущественных и земельных отношений на территории Волгоградской области. В сфере земельных отношений, в частности, Комитет осуществляет следующие полномочия: распоряжение земельными участками, находящимися в собственности Волгоградской области (далее – областные земельные участки), и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе город-герой Волгоград для целей строительства, в том числе индивидуального жилищного строительства, а также комплексного освоения в целях жилищного строительства (далее – неразграниченные земельные участки); выполняет обязанности, связанные с исполнением полномочий главного администратора (администратора) доходов областного бюджета; осуществляет контроль за целевым использованием, использованием по назначению, сохранностью земельных участков, находящихся в собственности Волгоградской области; в порядке и случаях, установленных действующим законодательством, принимает решения о предоставлении земельных участков в постоянное (бессрочное) пользование; заключает договоры аренды, безвозмездного пользования земельными участками.

**Результаты контрольного мероприятия:**

Согласно данным Реестра объектов государственной собственности Волгоградской области (далее – Реестр) по состоянию на 01.01.2017 в областной собственности находилось 6 249 земельных участков площадью 64, 2 тыс. га, и их количество в сравнении с 2015 годом увеличилось на 1 891 единицу (+43,3%). Информация о земельных участках, находящихся в собственности Волгоградской области, приведена в таблице.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатели** | **01.01.2016** | **01.01.2017** | **Прирост** | **03.10.2017** | **Прирост** |
| Количество | 4 358 | 6 249 | 1 891 | 6 519 | 270 |
| Стоимость, млн. руб. | 62 612,0 | 63 793,9 | 1 181,9 | 44 739,5 | -19 054,4 |
| Площадь, га | 60 832,3 | 64 215,6 | 3 383,3 | 66 671,5 | 2 455,9 |

Прирост количества земельных участков в 2016 году и за 9 месяцев 2017 года произошел за счет регистрации права собственности Волгоградской области на земельные участки особо охраняемых природных территорий (далее – ООПТ), земельные участки под газораспределительные и электрические сети, дороги (обходная и рокадная), а также под фельдшерско-акушерские пункты. Из общего количества земельных участков земельные участки ООПТ на момент проверки составляют 28,5 процента.

Снижение кадастровой стоимости земельных участков за 9 месяцев 2017 года обусловлено оспариванием кадастровой стоимости, утвержденной приказом Комитета от 27.10.2015 № 46-н «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Волгоградской области».

**Анализ проводимой работы по вовлечению земельных участков в хозяйственный оборот**

Комитетом проводится работа по вовлечению областных земельных участков в хозяйственный оборот, результаты которой на момент проведения проверки приведены в таблице.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Количество** | **Площадь, га** |
| **Всего** | **6519** | **66 671,5** |
| Постоянное бессрочное пользование | 4128 | 38 358,3 |
| Безвозмездное пользование | 157 | 136,8 |
| Аренда | 1356 | 14 711,7 |
| Пользование без договора (взыскивается неосновательное обогащение) | 141 | 626,8 |
| Не предоставлены | 737 | 12 837,9 |

Из таблицы видно, что из 6 519 земельных участков не вовлечены в хозяйственный оборот 737 земельных участков (11,3%), в том числе 429 участков из земель ООПТ общей площадью 9 284,3 га (на 2 из которых установлены сервитуты) и 308 участков площадью 3 553,6 га из прочих категорий земель.

Из 737 земельных участков, не вовлеченных в хозяйственный оборот, по 113 участкам проводятся мероприятия по закреплению их за государственными учреждениями, 12 участков вместе с объектами недвижимости включены в программу приватизации, 140 участков находятся в стадии подготовки к торгам (аукционам) на право заключения договоров аренды земельных участков (направлены запросы, изменяется вид разрешенного использования, уточняются границы и прочие мероприятия для предоставления их путем проведения аукциона). *Минимальный резерв доходов областного бюджета от сдачи в аренду после проведения аукционов ожидается в размере* *4 617,6 тыс. рублей.*

По остальным 472 земельным участкам Комитетом продолжается работа по вовлечению их в оборот. Однако она носит долговременный характер. На момент проверки причинами их невовлечения являются следующие:

- по землям ООПТ (315 земельных участков): отсутствие утвержденных генеральных планов сельских поселений Среднеахтубинского муниципального района (в отношении 303 участков), несоответствие предельных размеров земельных участков правилам землепользования и застройки (в отношении 5 участков), наличие на 5 участках объектов, пользователи которых отсутствуют (проводятся мероприятия по их поиску), 2 участка не предоставлены ввиду отсутствия в 2-х поселениях (х. Ендовский Алексеевского района и пос. Букановское Заготзерно Кумылженского района) разработанных правил землепользования и застройки в связи с неперспективностью населенных пунктов;

- по земельным участкам, не относящимся к землям ООПТ (157 земельных участков): расположены объекты, находящиеся в собственности Волгоградской области, не предоставленные на каком-либо праве (праве оперативного управления, хозяйственного ведения и т.д.); находятся пруды, на которых располагаются объекты гидротехнических сооружений третьих лиц; участки с видом разрешенного использования для размещения полигонов твердых бытовых отходов, не включенные в территориальную схему в области обращения с отходами ввиду отсутствия заявителей; находятся в зоне объектов культурного наследия, зарезервированы для муниципальных и региональных нужд, требуется внесение изменений в правила землепользования и застройки, не соответствует категория земель; требуется проведение межевых работ; расположены объекты третьих лиц (многоквартирные жилые дома, общежития, помещения в которых приватизированы физическими лицами, а также объекты недвижимости муниципальной и федеральной собственности).

Относительно земельных участков под многоквартирными жилыми домами (8 участков) и общежитиями (3 участка) следует отметить, что в соответствии со ст. 36 Жилищного Кодекса РФ, п.5 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного Кодекса Российской Федерации», п.5 ст.40 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и разъяснений, содержащихся в пунктах 66, 67 постановления Пленума Верховного суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного суда РФ от 29.04.2010 №10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» эти земельные участки принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности и соответственно не должны находиться в собственности Волгоградской области. Однако собственниками многоквартирных домов (общежитий) не представляется пакет документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области (далее – Росреестр) для внесения соответствующих изменений (по изменению собственника), в связи с чем Комитету целесообразно направить пакет документов на указанные земельные участки в Росреестр для погашения записи о зарегистрированном праве собственности Волгоградской области.

# Что касается неразграниченных земельных участков, то по информации Комитета за проверяемый период проведена работа по вовлечению в гражданско-правовой оборот путем проведения торгов (аукционов) 142 участков, из которых 54 неразграниченных земельных участка по расторгнутым договорам аренды.

Из указанных 54-х земельных участков в течение проверяемого периода было продано право аренды и заключены договоры аренды по 8 участкам; по 19 участкам проведен сбор необходимой информации для проведения аукциона и осуществляются мероприятия по оценке рыночной стоимости земельного участка, получение сведений о возможности подключения к сетям инженерного обеспечения; по 12 участкам осуществляется сбор необходимой информации для принятия решения о возможности проведения аукциона; по 9 участкам решение о порядке вовлечения в гражданско-правовой оборот будет принято по итогам проведения администрацией Волгограда мероприятий по муниципальному земельному контролю, разработке и утверждению проекта планировки и межевания территории, разработке и утверждению охранных зон объектов культурного наследия и т.д.; по 6 участкам вовлечение в оборот невозможно по различным причинам (не соответствуют территориальной зоне, проекту планировки и (или) межевания территории, наличие на них инженерных сетей, резервирование для муниципальных или государственных нужд, требуется уточнение границ и др.).

В случае продажи права аренды 40 неразграниченных земельных участков, *минимальный годовой резерв доходов местного бюджета г. Волгограда от поступления арендной платы может составить порядка 63 654,0 тыс. рублей*.

**Информация о начислениях и поступлениях арендных платежей за пользование земельными участками**

В соответствии со ст. 1 Закона Волгоградской области от 26.12.2016 №136-ОД «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления городского округа город-герой Волгоград и органами государственной власти Волгоградской области по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и признании утратившими силу отдельных законов Волгоградской области» (далее – Закон №136-ОД) полномочия органов местного самоуправления городского округа город-герой Волгоград по распоряжению неразграниченными земельными участками осуществляет орган исполнительной власти Волгоградской области, определяемый Губернатором Волгоградской области, - Комитет.

До действия Закона № 136-ОД распоряжение указанными земельными участками осуществлялось Комитетом на основании Закона Волгоградской области от 19.12.2014 №175-ОД «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления городского округа город-герой Волгоград и органами государственной власти Волгоградской области по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, и признании утратившими силу отдельных законов Волгоградской области».

Информация о начисленных и поступивших суммах доходов, получаемых в виде арендной платы за областные и неразграниченные земельные участки, а также средств от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков, размере задолженности в проверяемом периоде представлена в таблице.

тыс. руб.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование** | **01.01.2016** | **01.01.2017** | **Прирост**  **(%)** | | **01.09.2017** |
|
| ***по договорам аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена,*** ***в городском округе город-герой Волгоград*** | | | | | |
| количество договоров (ед.) | 1650 | 1607 | -2,6 | | 1451 |
| **задолженность по арендной плате** | **798 575** | **850 888** | **6,6** | | **766 431** |
| переплата | 46 650 | 41 421 | -11,2 | | 34 273 |
| начислено за год, предшествующий дате задолженности (переплаты) | 913 056 | 399 212 | - 56,3 | | 98 930 |
| поступило за год, предшествующий дате задолженности (переплаты) | 295 333 | 341 670 | 15,7 | | 176 239 |
| *задолженность с учетом пени и неосновательного обогащения* | *944 868* | *948 858* | | *0,4* | *878 353* |
| ***по договорам аренды земельных участков, находящихся в собственности Волгоградской области*** | | | | | |
| количество договоров всего/за исключением ООПТ (ед.) | 1448/  209 | 1433/  207 | -1,0 | | 1355/  210 |
| **задолженность по арендной плате** | **76 820** | **84 729** | **10,3** | | **95 985** |
| переплата | 4 101 | 17 920 | в 3,4 раза | | 18 311 |
| начислено за год, предшествующий дате задолженности (переплаты) | 52 465 | 43 796 | -16,5 | | 47 152 |
| поступило за год, предшествующий дате задолженности (переплаты) | 52 157 | 49 706 | -4,7 | | 36 287 |
| *задолженность с учетом пени и неосновательного обогащения* | *88 699* | *117 996* | *33,0* | | *134 178* |

Из таблицы видно, что в проверяемом периоде наблюдается снижение количества заключенных договоров аренды: по неразграниченным земельным участкам количество снизилось с 1 650 ед. на начало 2016 года до 1 451 ед. на 01.09.2017(-12,1%), по областным земельным участкам - с 1 448 ед. до 1 355 ед. (-6,4%) по причине завершения строительства и передачи их на учет в Департамент земельных ресурсов администрации Волгограда, а также оформления в частную собственность областных земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости.

В 2016 году в областной бюджет поступило доходов от сдачи в аренду областных земельных участков в размере 49,7 млн. руб. (31,9% от общей суммы доходов областного бюджета, администрируемых Комитетом), или на 2,5 млн. (-4,8%) меньше, чем в 2015 году. За 8 мес. 2017 года поступления составили 36,3 млн. руб. (29,1% от общей суммы доходов).

В бюджет г. Волгограда от сдачи в аренду неразграниченных земельных участков, администратором которых является Комитет, в 2016 году поступило 341,7 млн. руб., или на 46,4 млн. (+15,7%) больше, чем в 2015 году. За 8 мес. 2017 года поступления составили 176,2 млн. руб. и наблюдается их снижение в сравнении с предыдущим годом, что обусловлено оспариванием кадастровой стоимости земельных участков и уменьшением количества договоров аренды.

Задолженность по областным земельным участкам выросла с 76,8 млн. руб. до 96,0 млн. руб., или на 19,2 млн. руб. (+25,0%). По неразграниченным земельным участкам задолженность снизилась с 798,6 млн. руб. до 766,4 млн. руб., или на 32,2 млн. руб. (-4,0%), на что повлияло ее списание в 2017 году на сумму 29,0 млн. руб., а также уменьшение объема начислений и увеличение объема поступивших (взысканных) средств. Общий объем начислений за 2016 год по неразграниченным земельным участкам составил 399,2 млн. руб. и значительно снизился в сравнении с 2015 годом - на 513,8 млн. руб. (- в 2,3 раза) в основном по причине массового начисления в 2015 году (за периоды 2013-2015 г.г.) удвоенного коэффициента в случае, если объекты недвижимости на данном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении трех лет с даты заключения договора аренды земельного участка.

Снижение объема начислений по неразграниченным земельным участкам за 8 месяцев 2017 года по сравнению с 2016 годом обусловлено оспариванием кадастровой стоимости земельных участков, списанием задолженности и передачей договоров в Департамент земельных ресурсов администрации Волгограда в связи с завершением строительства объектов, расположенных на земельных участках.

**Исполнение Комитетом полномочий администратора доходов бюджета в части осуществления начислений, контроля за полнотой и своевременностью поступлений в бюджет доходов от сдачи в аренду земельных участков (неосновательного обогащения от использования земельных участков)**

В соответствии со ст. 160.1 Бюджетного кодекса РФ (далее – БК РФ) приказом Комитета от 05.06.2015 № 118 «Об осуществлении полномочий главного администратора (администратора) доходов бюджетов» (далее – Приказ Комитета № 118) определены бюджетные полномочия главного администратора доходов областного (местного) бюджетов, осуществляемые Комитетом. Порядок исполнения Комитетом полномочий главного администратора (администратора) доходов бюджетов бюджетной системы РФ утвержден приказом Комитета от 01.07.2015 №138 (далее – Приказ Комитета №138), согласно которому взыскание задолженности по арендной плате за землю осуществляется как во внесудебном, так и в судебном порядке.

По информации Комитета в целях взыскания задолженности в 2016 году было подготовлено и направлено:

* 3 382 претензии о наличии задолженности по арендной плате на общую сумму 474,9 млн. руб., в т.ч. 1 339 претензий по областным земельным участкам на 75,2 млн. руб. и 2 043 претензии по неразграниченным земельным участкам на 399,7 млн. руб.;
* 1 015 исковых заявлений о взыскании задолженности по арендной плате за использование земельных участков на общую сумму 361,3 млн. руб., в т.ч. 406 заявлений на 57,8 млн. руб. по областным участкам и 609 заявлений на 303,5 млн. руб. по неразграниченным участкам;
* удовлетворено 626 исковых заявлений на общую сумму 301,5 млн. руб. (83,4% от общей суммы исков), в т.ч. 209 исков на 40,6 млн. руб. по областным участкам и 417 исков на 260,9 млн. руб. по неразграниченным участкам;
* фактически взыскано в бюджет по решениям судов 76,8 млн. руб. (25,5% от удовлетворенных в 2016 году исковых заявлений), в т.ч. 7,1 млн. руб. по областным участкам и 69,7 млн. руб. по неразграниченным участкам;

из них в рамках исполнительного производства судебными приставами всего 35,0 млн. руб., в т.ч. 4,7 млн. руб. по областным участкам и 30,3 млн. руб. по неразграниченным участкам.

В 2017 году (по состоянию на 01.09.2017) подготовлено и предъявлено:

* 906 претензий о наличии задолженности по арендной плате на сумму 302,2 млн. руб., в т.ч. 435 претензий на 177,0 млн. руб. по областным участкам и 471 претензия на 125,2 млн. руб. по неразграниченным участкам;
* 815 исковых заявлений о взыскании задолженности по арендной плате на 162,8 млн. руб., в т.ч. 272 заявления на 23,9 млн. руб. по областным участкам и 543 заявления на 138,9 млн. руб. по неразграниченным участкам;
* удовлетворено 544 исковых заявлений на общую сумму 116,4 млн. руб. (71,5% от общей суммы исков), в т.ч. 198 исков на 17,3 млн. руб. по областным участкам и 346 исков на 99,1 млн. руб. по неразграниченным участкам;
* фактически взыскано в бюджет 88,7 млн. руб. (76,2% от удовлетворенных по состоянию на 01.09.2017 исковых заявлений), в т.ч. 9,3 млн. руб. по областным участкам и 79,4 млн. руб. по неразграниченным участкам;

из них в рамках исполнительного производства судебными приставами всего 64,7 млн. руб., в т.ч. 6,3 млн. руб. по областным участкам и 58,4 млн. руб. по неразграниченным участкам.

Основной причиной неполного удовлетворения исковых заявлений является длительность срока рассмотрения дел, который переходит на следующий календарный год, а также отказ судебных инстанций в удовлетворении исковых заявлений Комитета в связи с истечением сроков исковой давности.

Расчет арендной платы за земельные участки производился на основании постановления Администрации Волгоградской обл. от 22.08.2011 № 469-п «Об утверждении Порядка расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности Волгоградской области, предоставленные в аренду без торгов» (далее – Постановление № 469-п).

Неразграниченные земельные участки

По состоянию на 01.09.2017 общая сумма задолженности (с учетом пени и неосновательного обогащения) составила 878 353 тыс. руб., из которой наибольшая доля задолженности в размере 790 746,4 тыс. руб. (90% от общей суммы) сложилась по 129 договорам аренды с суммой задолженности свыше 1 млн. руб. (8,9% от общего количества договоров).

При выборочной проверке принимаемых мер по взысканию задолженности с арендаторов, имеющих на 01.09.2017 задолженность по арендной плате более 1 млн. руб., случаев ненаправления претензии об оплате задолженности и исков о взыскании задолженности в судебном порядке не установлено.

Проверкой установлены отдельные случаи несвоевременного применения при расчете арендной платы двойного коэффициента в случае, если объекты недвижимости на данном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении трех лет с даты заключения договора аренды земельного участка (п. 2.1.5 Постановления № 469-п) и индексации размера уровня инфляции по расторгнутым договорам аренды, в результате чего Комитетом не в полной мере осуществлены полномочия администратора доходов, определенные п.2 ст. 160.1 БК РФ и Приказом Комитета № 118.

Пунктом 2.1.5 Постановления № 469-п, введенным [постановлением](consultantplus://offline/ref=2B455F6F9D5CC028024FA24AC7152DAE5C10D6728DCA5297620CE9A9BC3F0ED162F021C15113D03C904B2AU4E5M) Правительства Волгоградской области от 18.09.2012 № 380-п, предусмотрено, что размер арендной платы за земельные участки, предоставленные для строительства, за исключением земельных участков, указанных в [абзаце первом подпункта 2.1.4](consultantplus://offline/ref=1D9B203AA16667E3E622B704A1028FE5823794F050B5F42576A5BA569807B65EB0A19541FE212100FCB83A64c560L), увеличивается в два раза в случае, если объекты недвижимости на данном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении трех лет с даты заключения договора аренды земельного участка.

Согласно пояснениям должностных лиц Комитета до мая 2015 года судебная практика по взысканию задолженности по арендным платежам по правоотношениям с арендаторами, возникшими с даты принятия нормативно-правового акта, изменяющего методику расчета арендной платы с применением коэффициента «2», складывалось не в пользу Комитета. После принятия определения Верховного Суда РФ по делу №306-ЭС-6558 от 13.05.2015 Комитетом произведены доначисления арендных платежей с применением двойного коэффициента и коэффициента индексации за периоды, начиная с 01.01.2013.

Так, по ООО «МАН» по договору аренды №8128 от 21.07.2008 (договор расторгнут 19.05.2013) и ИП Воробьева М.П. по договору №7059 от 29.11.2006 (договор расторгнут 07.05.2013) был произведен перерасчет за 2013 год соответственно 06.06.2016 и 25.08.2016. Исковые заявления о взыскании задолженности в размере 1 673,9 тыс. руб. и 1 683,2 тыс. руб. соответственно в Арбитражный суд Волгоградской области были поданы Комитетом 09.12.2016 и 21.12.2016.

Решениями суда по делу № А12-73708/2016 (ООО «МАН») и № А12-411/2017 (ИП Воробьева М.П.) отказано в иске по причине истечения срока исковой давности (3 года после расторжения договора), в результате задолженность по указанным договорам аренды будет списана. Следует отметить, что Комитет имел достаточно времени - с мая 2015 года до 01.01.2016 (или 7,5 месяцев) для доначисления арендных платежей с применением двойного коэффициента, коэффициента индексации и обращения в Арбитражный суд в целях взыскания дебиторской задолженности в пределах установленного срока исковой давности.

Информация о других четырех случаях несвоевременного доначисления арендной платы с применением двойного коэффициента приведена ниже в разделе «Списание задолженности по арендной плате за земельные участки».

Имелись отдельные случаи, когда судебными приставами – исполнителями не обращалось взыскание на имущество должника, чем не соблюдена ст.69 Федерального закона от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон №229-ФЗ), что препятствовало исполнению судебного акта и нарушало права взыскателя.

Комитетом в судебные органы направлялись заявления о признании действий (бездействий) судебного пристава-исполнителя незаконными и предлагалось обязать УФССП России по Волгоградской области совершить выходы на земельные участки, действия по наложению ареста на имущество должника с последующим совершением действий, направленных на реализацию имущества, истребования у налоговых органов, органов государственной статистики бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, а также в службу судебных приставов направлялись ходатайства о совершении исполнительных действий. Так, по организации ООО «Инвестволгстрой» Комитетом в Арбитражный суд Волгоградской области было направлено заявление от 17.05.2017 о признании действий (бездействий) судебного пристава-исполнителя незаконными, в котором указывалось, что УФССП России по Волгоградской области не совершены исчерпывающие действия, направленные на обнаружение имущества должника, по ООО «Квартстрой-ВГ» направлялось ходатайство от 07.04.2017 о совершении исполнительных действий по наложению ареста на имущество должника. После подачи заявлений в суд и направления ходатайств о совершении исполнительных действий УФССП России по Волгоградской области была представлена информация об исчерпывающих действиях, в связи с невозможностью ее взыскания задолженность не погашена.

В целом по рассматриваемым 129 договорам аренды после принятия мер УФССП России по Волгоградской области произвести взыскание невозможно (затруднительно) по следующим причинам:

- по договорам на строительство многоквартирных домов иное имущество, на которое можно наложить арест, отсутствует, а на объекты незавершенного строительства наложение ареста невозможно в связи с нахождением его в залоге у дольщиков, общая сумма задолженности по таким арендаторам составляет 90 100,4 тыс. руб., или 11,4% от общей суммы задолженности (ООО «Квартстрой - ВГ», ООО «Орион», ООО «Инвестволгстрой» и др.);

- арест на имущество наложен, имущество на торги не выставлялось, документы, обосновывающие причины, Комитетом не представлены, сумма задолженности - 23 376,3 тыс. руб., или 3,0% от общей суммы задолженности (Поляков С.В.);

- признания организаций банкротами, нахождения в стадии ликвидации или банкротства (на этих участках находятся объекты недвижимости, находящиеся в частной собственности, в связи с чем расторгнуть договор аренды не представляется возможным); окончания исполнительного производства в соответствии со ст.46, ст.47 Закона №229-ФЗ судебными приставами в отношении ряда должников в связи с тем, что у должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными. Общая сумма задолженности по таким арендаторам составляет 489 457,4 тыс. руб. или 61,9 % (ООО «Диалог», ООО СК «Лидер», ООО «Траст-Билдинг», ОАО ВЗ «ЖБИ №1», ООО «РосВолгаСервис», ООО «Автоград» и др.).

С учетом вышеизложенного взыскание задолженности по арендаторам (пользователям) с суммой задолженности свыше 1 млн. руб. (790 746,4 тыс. руб. с учетом пени и неосновательного обогащения) в полном объеме маловероятно. По информации Комитета, по арендаторам, которые частично в небольших размерах начали погашение сложившейся задолженности, задолженность сложилась в размере 48 877,4 тыс. руб. (с учетом пени), что составляет 6,2 % от общей суммы задолженности по 129 договорам аренды. С учетом того, что в ближайшее время погасится хотя бы 30% от названной задолженности, *резервом поступлений в бюджет г.Волгограда можно рассматривать порядка 14 663,2 тыс. рублей*.

Областные земельные участки

По состоянию на 01.09.2017 задолженность (с учетом пени и неосновательного обогащения) по областным земельным участкам сложилась в размере 134 178 тыс. руб., из которой задолженность по 24 договорам аренды (обязательствам) с суммой задолженности свыше 1 млн. руб. составила 80 893,4 тыс. руб., или 60,3% от общей суммы задолженности.

Информация о должниках, сумма задолженности которых по договорам аренды областных земельных участков по состоянию на 01.09.2017 превысила 1 млн. руб., представлена в таблице.

тыс. руб.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование организации** | **Реквизиты договора** | **Сумма задолженности, всего** | **в т.ч.** | | **Сумма задолженности по решениям судебных органов** |
| **аренда** | **пени** |
| ИП Сердюков А.С. | №245/2012-Т от 26.11.2012 | 13 142,8 | 0 | 13 142,8 | 13 142,8 |
| ООО «Птицефабрика Камышинская» | №239 от 10.06.2010 | 8 521,9 | 7 987,6 | 534,2 | 7 778,9 |
| ООО «Рубин» | №315 от 16.12.2011 | 5 670,7 | 5 545,1 | 125,7 | 5 670,7 |
| Розенталь Елена Владимировна | №85 от 16.09.2010 | 5 179,1 | 5 054,4 | 124,7 | 4 167,3 |
| Махарадзе Евгений Вахтангиевич | №29 от 25.11.2005 | 4 964,7 | 4 649,7 | 315,0 | 4 964,7 |
| ООО «СтройРезерв» | №347 от 27.10.2014 | 4 750,5 | 0 | 4 750,5 | 4 750,5 |
| Васьков Олег Федорович | №110 от 06.07.2007 | 4 683,7 | 4 492,3 | 191,4 | 3 777,2 |
| ООО «ПСП-Инвест» | №49-оопт-проект от 16.11.2015 | 4 321,1 | 0 | 4 321,1 | 4 321,1 |
| ООО «СпецВодСтрой» | №20 от 01.07.2004 | 3 117,2 | 3 018,6 | 98,6 | 2 790,7 |
| Мирзоян Гарегин Руштунович | №29 от 25.11.2005 | 2 983,4 | 2 828,8 | 154,6 | 1 549,8 |
| ООО «Славия Терра» | №29 от 25.11.2005 | 2 807,5 | 2 715,7 | 91,7 | 2 807,5 |
| Рощупкина Татьяна Владимировна | №3 от 25.12.2007 | 2 435,2 | 2 128,5 | 306,6 | 1 957,8 |
| ООО «Отдых» | №15 от 01.08.2005 | 1 941,5 | 1 879,1 | 62,4 | 1 857,6 |
| ОАО «ВЗ ЖБИ №1» | №224 от 16.12.2009 | 1 864,8 | 1 780,5 | 84,3 | 1 864,8 |
| ООО «АЛЕФ» | №15 от 08.02.2007 | 1 767,6 | 1 723,2 | 44,4 | 1 767,6 |
| ООО «ТКМ-Трейд» | №7452 от 10.05.2007 | 1 748,8 | 1 748,8 | 0 | 1 748,8 |
| ООО «ДАГЕР» | №315 от 16.12.2011 | 1 619,7 | 1 598,0 | 21,7 | 1 619,7 |
| Аверьянов Владимир Геннадьевич | №14 от 15.09.2008 | 1 547,1 | 1 305,3 | 241,8 | 1 199,1 |
| ООО «Отдых на Волге» | №4 от 11.08.2000 | 1 478,1 | 1 092,8 | 385,3 | 1 478,1 |
| ООО «Содружество» | Нет (неосн. обогащение) | 1 369,4 | 0 | 1 369,4 | 1 369,4 |
| ООО «СпецВодСтрой» | №18/2005 от 30.12.2005 | 1 329,8 | 1 272,7 | 57,1 | 1 013,4 |
| Мкртчян Арман Тадевосович | №12 от 18.09.2007 | 1 308,0 | 1 217,8 | 90,2 | 1 222,5 |
| Мкртчян Арман Тадевосович | №3 от 10.03.2005 | 1 197,5 | 1 091,0 | 106,6 | 1 111,3 |
| ООО «АЙСА» | №3 от 10.07.2007 | 1 157,3 | 1 117,9 | 39,4 | 1 157,3 |
| **Итого:** |  | **80 893,4** | **54 247,8** | **26 645,5** | **75 074,5** |

Следует отметить, что из земельных участков, указанных в вышеприведенном списке, 15 земельных участков (62,5%) находятся на землях ООПТ регионального назначения (территория природного парка «Волго-Ахтубинская пойма») в Среднеахтубинском муниципальном районе. Согласно ч.5 ст.2, ст.19 Федерального закона от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» природные парки относятся к ООПТ регионального значения. В соответствии с указанным законом высшее должностное лицо субъекта РФ принимает решение о создании охранных зон и об установлении их границ в отношении природных парков регионального значения. На территории Волгоградской области с 23.01.2002 действует Закон от 07.12.2001 №641-ОД «Об особо охраняемых природных территориях Волгоградской области», согласно которому особо охраняемые территории регионального значения являлись собственностью Волгоградской области и находились в ведении органов государственной власти Волгоградской области. Только спустя 5 лет принято постановление главы Администрации Волгоградской области от 04.07.2006 № 805 «Об утверждении перечней особо охраняемых природных территорий Волгоградской области», с момента принятия которого, природный парк ГУ «Волго-Ахтубинская пойма» является собственностью Волгоградской области. Однако УФРС по Волгоградской области не регистрировало права собственности Волгоградской области на земельные участки, находящиеся на территории указанного парка из-за отсутствия каких-либо документов для регистрации.

Решением методического экспертного совета по вопросу «О порядке государственной регистрации права собственности субъекта РФ на земельные участки, входящие в состав природных парков регионального значения» от 29.08.2014 (в основном состоящего из представителей Росреестра), принято решение осуществить государственную регистрацию права собственности Волгоградской области на земельные участки в границах природных парков на основании распоряжений Комитета о принятии земельных участков в собственность Волгоградской области.

В связи с изложенным работа по земельным участкам, расположенным на ООПТ, в основном, была начата Комитетом совместно с органами прокуратуры и представителями Россрестра в 2014-2015 годах. Договоры аренды указанных земельных участков заключались ранее Администрацией Среднеахтубинского муниципального района. Передача договоров аренды земельных участков осуществлялась Администрацией Среднеахтубинского района на основании неоднократных запросов Комитета о предоставлении информации по земельным участкам, расположенным на территории природного парка «Волго-Ахтубинская пойма» (от 18.04.2014 №21-17/10966, от 11.02.2015 №21-22/2505, от 16.03.2015 №21-22/4911, от 21.03.2016 №21-22/5377).

Выборочной проверкой ***установлены случаи несвоевременного обращения в суд, что свидетельствует о недостаточном исполнении полномочий администратора доходов, предусмотренных п. 2 ст. 160.1 БК РФ,*** ***Приказом Комитета № 118***:

* по землям ООПТ, предоставляемым на территории Среднеахтубинского муниципального района под базы отдыха, их строительство, а также строительство спортивно-оздоровительных комплексов, несвоевременность обращения в суд стала следствием *неисполнения Комитетом в полной объеме полномочий, предусмотренных Положением о Комитете, в части осуществления контроля за целевым использованием, использованием по назначению и сохранностью земельных участков, находящихся в собственности Волгоградской области, а также ненадлежащего исполнения обязанности администрацией Среднеахтубинского муниципального района по передаче Комитету договоров аренды земельных участков, расположенных на ООПТ*, а именно:

- Комитет обратился в Арбитражный суд с иском от 04.05.2016 о взыскании неосновательного обогащения с ИП Сердюкова А.С. за пользование земельным участком в сумме 13 142,8 тыс. руб. за период пользования земельным участком с 22.11.2012 по 30.09.2013 по истечении 11 месяцев с даты вступления в силу решения суда кассационной инстанции (22.06.2015), признавшего Комитет уполномоченным лицом на право требовать от ИП Сердюкова А.С. оплаты за пользование земельным участком (договор аренды от 22.11.2012, заключенный администрацией Среднеахтубинского района с ИП Сердюковым А.С., был признан ничтожным в связи с его заключением неуполномоченным лицом, так как предоставленный предпринимателю земельный участок относится к категории ООПТ и является собственностью Волгоградской области), что привело к пропуску срока исковой давности по частичной задолженности в размере 6 389,8 тыс. руб. и соответственно потерям областного бюджета на указанную сумму.

Кроме того, по ИП Сердюков А.С. на дату предъявления иска (10.07.2017) на следующую часть задолженности по неосновательному обогащению (22 272,1 тыс. руб.) за период с 01.10.2013 по 24.02.2015 Комитетом также был пропущен срок исковой давности по задолженности на 12 270,0 тыс. руб., что по аналогии с предыдущим судебным решением в дальнейшем может привести к потерям областного бюджета;

- аналогичная ситуация сложилась в отношении взыскания задолженности в сумме 1 478,1 тыс. руб. за период с 02.05.2012 по 31.05.2017 по договору аренды земельного участка от 11.08.2000 № 4, заключенному ООО «Отдых на Волге» с администрацией Среднеахтубинского муниципального района (предоставлен под базу отдыха). Исковое заявление от 03.04.2017 в суд подано по истечении 5-лет с начала ее возникновения. С учетом заявления арендатора о применении срока исковой давности к требованиям Комитета, иск не удовлетворен на 840,2 тыс. руб., что привело к потерям областного бюджета на указанную сумму. Оригинал договора аренды был направлен администрацией Среднеахтубинского муниципального района Комитету 07.06.2016. В тоже время с учетом регистрации права собственности на указанный земельный участок 02.05.2012 Комитетом до 2017 года не осуществлялись вышеназванные полномочия по контролю за целевым использованием, использованием по назначению в отношении указанного земельного участка;

- обращение в суд о взыскании с гражданина Аверьянова В.Г. задолженности по договору аренды земельного участка (предоставлен для строительства базы отдыха) от 15.09.2008 №14, заключенному между администрацией Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области и гражданином Аверьяновым В.Г., в размере 1 199,1 тыс. руб. за период с 02.05.2012 по 31.05.2016 произведено Комитетом по истечении 4-х лет с даты оформления в собственность земельного участка *-* 02.05.2012. Вышеназванный договор аренды был передан администрацией Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области в адрес Комитета в июне 2016 года.

В связи с неиспользованием арендатором земельного участка в 2017 году Комитетом в судебном порядке была инициирована процедура расторжения с ним договора аренды. Однако судебным решением от 22.05.2017 договор аренды земельного участка признан расторгнутым по инициативе арендатора в 2010 году (арендатор обращался в администрацию Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области с уведомлением об одностороннем отказе от исполнения обязательств по договору аренды в 2010 году, указанная информация в Комитете отсутствовала). В результате после обращения в суд Аверьянова В.Г. об отмене судебного решения о взыскании с него задолженности в размере 1 199,1 тыс. руб. она подлежит сторнированию, как неправомерно начисленная.

Общая сумма задолженности по состоянию на 01.09.2017 по Аверьянову В.Г. сложилась в размере 1 547,1 тыс. руб., оставшаяся часть задолженности в размере 348,0 тыс. руб. (начислена Комитетом за неохваченный судебным решением период с 01.06.2016 по 30.08.2017) по предложению КСП Комитетом также сторнирована в ходе проверки, как необоснованно начисленная;

- затянута процедура взыскания задолженности в размере 1 957,8 тыс. руб. с Рощупкиной Т.В. по договору аренды земельного участка от 25.12.2007 № 3, заключенному между администрацией Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области и Рощупкиной Т.В. Претензия в адрес Рощупкиной Т.В. об оплате задолженности, возникшей с 10.12.2013, направлена 11.10.2016, т.е. практически по истечении 3-х лет с даты ее возникновения. Решением Симоновского районного суда г. Москвы от 20.04.2017 исковые требования Комитета удовлетворены полностью.

По информации Комитета администрацией Среднеахтубинского муниципального района договор аренды земельного участка с Рощупкиной Т.В. не был представлен, копия договора аренды Комитету была предоставлена арендатором в сентябре 2016 года (по результатам проведения инвентаризации земель ООПТ в 2016 году). Однако работа в рамках полномочий по осуществлению контроля за целевым использованием, использованием по назначению в отношении указанного участка с декабря 2013 года до 2016 года Комитетом не проводилась, в результате по состоянию на 01.09.2017 исполнительное производство в отношении указанного должника не открыто;

- взыскание задолженности с Махарадзе Е.В. по арендной плате за земельный участок (предоставлен под базу отдыха) по договору аренды №29 от 25.11.2005, заключенному с администрацией Среднеахтубинского муниципального района, в размере 1 009,7 тыс. руб. за период с 24.09.2010 по 10.12.2012 Комитетом инициировано в 2011 году, претензия о нарушении обязательств по договору аренды в адрес Махарадзе Е.В.Комитетом направлена 15.06.2011, или по истечении 9 месяцев с даты регистрации права собственности (24.09.2010). После вынесения судом решения о ее взыскании в 2012 году арендатором было произведено отчуждение объекта недвижимости (базы отдыха), на который мог быть наложен арест. На 01.09.2017 задолженность в сумме 4964,7 тыс. руб. числится за указанным арендатором;

* выявлен случай нарушения Комитетом срока по подаче искового заявления в суд после направления претензии должнику, установленного Приказом Комитета № 138 (максимальный – 32 дня). Так, по ООО «Спектр» на момент проведения проверки задолженность в размере 1 164,1 тыс. руб. в судебном порядке не взыскивалась около года после направления должнику претензии от 09.11.2016. Исковое заявление направлено Комитетом в Арбитражный суд Волгоградской области в ходе проверки;
* Комитетом меры по получению доходов от использования земельного участка с кадастровым номером 34:08:120202:277 (Волгоградская область, Иловлинский район, р.п. Иловля, ул. Лямина, 27), на котором расположено 8 объектов недвижимости, зарегистрированных на праве собственности за четырьмя физическими лицами, до 2017 года приняты не были, в то время как один из собственников объекта недвижимости, расположенного на указанном участке, обращался в Комитет в ноябре 2014 года с заявлением об образовании 8 земельных участков из этого земельного участка. Комитетом только в июле 2017 года на основании акта обследования от 03.07.2017 были выставлены претензии по неосновательному обогащению 4-м собственникам объектов недвижимости по земельному участку производственной базы на общую сумму 1 162,4 тыс. руб. (начиная с апреля 2012 года - даты регистрации права на недвижимость), что привело к росту задолженности (в связи со значительной суммой, подлежащей уплате пользователями участка).

Проверкой установлены случаи, когда задолженность по арендной плате за земельные участки по состоянию на 01.09.2017 остается невзысканной по причине отчуждения арендаторами объектов недвижимости – единственного имущества, на которое может быть обращено взыскание и последующей ликвидации организаций, например**:**

* по объекту недвижимости (базе отдыха), расположенному на земельном участке в Среднеахтубинском муниципальном районе, за период с 24.09.2010 (даты регистрации права собственности Волгоградской области на земельный участок) по 2017 год сменилось пять собственников.

Задолженность по арендной плате за указанный земельный участок по состоянию на 01.09.2017 числится в размере 10 755,6 тыс. руб., из которой 7 772,2 тыс. руб. – сомнительная к взысканию, в том числе по причине окончания исполнительного производства по Махарадзе Е.В. (период нахождения базы отдыха в собственности с 24.09.2010 по 10.12.2012) и предстоящего исключения ООО «Славия-Терра» (объект недвижимости в собственности с 18.11.2013 по 31.08.2015) из Единого государственного реестра юридических лиц по решению налоговых органов.

При этом взыскание задолженности с Махарадзе Е.В. в размере 4 964,7 тыс. руб. производилось Комитетом в судебном порядке в 2012 (на сумму 1 009,7 тыс. руб.) и 2013 (на сумму 3 955,0 тыс. руб.) годах. После вынесения судом решения о взыскании задолженности с Махарадзе Е.В. в 2012 году арендатором было произведено отчуждение объекта недвижимости. Исполнительное производство, возбужденное Кунцевским отделом УФССП по г. Москве, после отчуждения объекта недвижимости (по мере поступления исполнительных листов в ноябре 2013 года и октябре 2014 года) было прекращено в декабре 2015 года в связи с невозможностью установления местонахождения должника и его имущества.

По ООО «Славия-Терра» (период нахождения базы отдыха в собственности с 18.11.2013 по 31.08.2015) задолженность в размере 2 807,5 тыс. руб. по двум судебным решениям от 02.12.2014 и от 11.03.2016 подлежала взысканию с должника. При этом после вынесения первого судебного решения о взыскании долга арендатором были приняты оперативные меры по отчуждению объекта недвижимости и в августе 2015 года объект был продан без погашения задолженности. Исполнительные производства, возбужденные в 2015-2016 годах, окончены 16.01.2017 в связи с невозможностью установления местонахождения должника и его имущества. Налоговым органом в сентябре 2017 года принято решение о предстоящем исключении недействующего юридического лица из Единого государственного реестра юридических лиц (далее - ЕГРЮЛ). В соответствии со статьей 21.1 Федерального закона от 08.08.2001 №129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» решение о предстоящем исключении недействующего юридического лица из ЕГРЮЛ публикуется в органах печати, одновременно с которым публикуются сведения о порядке и сроках направления мотивированных заявлений кредиторами и иными лицами, чьи права и законные интересы затрагиваются в связи с предстоящим исключением. Комитетом соответствующего заявления в отношении ООО «Славия-Терра» в налоговый орган не направлялось.

В соответствии со ст.ст. 64.2, 419 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) обязательство прекращается ликвидацией юридических лиц (принятием решения об исключении недействующего юридического лица из ЕГРЮЛ). С учетом принятого налоговым органом решения о предстоящем исключении ООО «Славия-Терра» его задолженность после ликвидации подлежит списанию.

С 16.11.2015 право собственности на базу отдыха перешло к Мирзояну Г.Р., которым также не осуществляется уплата арендных платежей, задолженность за период с 16.11.2015 по 31.08.2017 по данным Комитета составила 2 983,4 тыс. руб., из которой 1 549,8 тыс. руб. (за период с 16.11.2015 по 31.10.2016) подлежит взысканию по решению Преображенского районного суда г. Москвы от 19.12.2016, а остальная сумма задолженности рассматривается в суде;

* аналогичная ситуация по отчуждению объектов недвижимости наблюдается и по земельному участку, расположенному по адресу: г. Волгоград, ул. Бакинская, 8, что представлено в таблице.

тыс. руб.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Арендатор*** | ***Сумма задолженности*** | ***в том числе*** | | ***Период задолженности*** |
| ***Арендная плата*** | ***Пени*** |
| ООО «Содружество»  (исчислено неосновательное обогащение в связи с уклонением от заключения договора аренды) | 4 043,9\* | 0 | 4 043,9 | с 14.07.2010 по 18.09.2011 |
| ООО «Рубин» | 5 670,7 | 5 545,0 | 125,7 | с 19.09.2011 по 27.03.2014 |
| ООО «Дагер» | 1 619,7 | 1 598,0 | 21,7 | с 28.03.2014 по 26.06.2014 |
| ***Итого*** | ***11 334,3*** | ***7 143,0*** | ***4 191,3*** |  |

\* из указанной суммы задолженности 2 674,5 тыс. руб. списано в 2015 году на забалансовый счет в связи с истечением срока исковой давности

В период взыскания Комитетом задолженности в судебном порядке ООО «МолДом», с которым первоначально был заключен договор аренды (задолженность ООО «МолДом» в размере 5 987,9 тыс. руб. в 2016 году Комитетом была списана), передало в собственность находящиеся на арендуемом земельном участке объекты недвижимости ООО «Содружество», в связи с чем с 14.07.2010 этот земельный участок использовался последним, далее с 19.09.2011 право собственности на объекты недвижимости на этом земельном участке перешло к ООО «Рубин», затем с 28.03.2014 к ООО «Дагер». Далее собственниками объектов недвижимости стали несколько организаций: ООО «Дарлинг», ООО «Зарина», ООО «Норд-Ост» и ООО «Муррей», по двум из которых по состоянию на 01.09.2017 числится задолженность на общую сумму 987,6 тыс. рублей.

Общая сумма задолженности приведенных в таблице организаций по состоянию на 01.09.2017 составила 11 334,3 тыс. руб. и остается невзысканной в связи с:

- прекращением деятельности ООО «Содружество» в результате реорганизации в ходе присоединения к ООО «Золотой зодчий», решение об исключении из ЕГРЮЛ принято 07.08.2017 в соответствии со ст. 21.1«Исключение юридического лица из единого государственного реестра юридических лиц по решению регистрирующего органа»Федерального закона от 08.08.2001 №129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»;

- исключением ООО «Рубин» из ЕГРЮЛ (решение от 01.09.2017);

- прекращением деятельности ООО «Дагер» в связи с присоединением 31.03.2015 к ООО «Экспресс», являющегося его правопреемником, которое в настоящее время также находится в процессе реорганизации.

В последующем в связи с прекращением обязательств при ликвидации юридических лиц возможно списание указанной задолженности;

* задолженность по арендной плате за земельный участок (предоставлен под базу отдыха) по договору аренды от 01.08.2005 №15, заключенному администрацией Среднеахтубинского района с ООО «Отдых», по состоянию на 01.09.2017 составила 1 941,5 тыс. руб., из которой в соответствии с судебными решениями подлежит взысканию с должника задолженность в сумме 1 719,5 тыс. руб. (оставшаяся сумма еще не предъявлялась в судебном порядке).

Службой судебных приставов по 6-ти из 7-ми судебных решений были возбуждены исполнительные производства, в рамках которых постановлением УФССП России по Волгоградской области от 15.02.2016 с целью обеспечения сохранности имущества должника, был установлен запрет отчуждения в отношении базы отдыха. Однако в связи с решением организации должника о его ликвидации в соответствии со статьей 57 Федерального закона от 08.02.1998 №14 – ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» 28.03.2017 исполнительные производства были окончены на основании п. 6 статьи 47 Федерального закона от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве», предусматривающего окончание исполнительного производства в связи с решением организации о ее ликвидации и направление ликвидатору исполнительного документа. Вместе с тем ликвидация организации не была произведена и в отношении должника службой судебных приставов были возбуждены исполнительные производства вновь. При этом в период, на который пришлось действие постановлений об окончании исполнительных производств, вышеуказанное имущество должником было отчуждено в пользу ООО «Элит». Комитетом 10.08.2017 предъявлено исковое заявление в суд об оспаривании сделки, направленной на отчуждение единственного имущества (база отдыха) должника ООО «Отдых» в целях возврата ему имущества и последующего обращения взыскания. На момент проверки исковое заявление судом не рассмотрено.

Проверкой установлено, что задолженность гражданина Васькова О.Ф. за областной земельный участок (одноэтажное панельное здание лесопильного цеха с пристройкой и подвалом) по ул. Слесарная, 113 (г. Волгоград) в размере 3 777,2 тыс. руб. не взыскана, так как объект недвижимости до настоящего времени службой судебных приставов на торги не выставлен. Длительность процедуры взыскания долга не способствует быстрому погашению задолженности. Для сведения сообщаем, что решение суда о взыскании задолженности вынесено 13.01.2017, исполнительный лист выдан Комитету 24.07.2017, исполнительное производство судебными приставами возбуждено 26.09.2017. По устному пояснению специалиста службы судебных приставов на 04.12.2017 в отношении объекта недвижимости проводится процедура, связанная с его оценкой, для проведения торгов. При этом задолженность указанного арендатора растет и по состоянию на 01.09.2017 составила 4 683,7 тыс. рублей.

В результате, как показала выборочная проверка, из общей суммы задолженности по арендаторам областных земельных участков, размер которой превысил 1 млн. руб. **(**80 893,4 тыс. руб.**)** является сомнительной к взысканию 56 110,2 тыс. руб. (69,4%), в т.ч.:

- 7 230,0 тыс. руб. - подлежит списанию в связи с пропуском срока исковой давности (ИП Сердюков А.С. и ООО «Отдых на Волге»);

- 1 547,1 тыс. руб. – по причине необоснованного начисления арендной платы в связи с признанием судом договора аренды расторгнутым, задолженность подлежит сторнированию (Аверьянов В.Г.);

- 14 833,7 тыс. руб. – по причине банкротства, введения процедуры наблюдения по организациям, имеющим в собственности объекты недвижимости, находящиеся на земельных участках (ОАО «ВЗ ЖБИ №1», ООО «Прицефабрика Камышинская» и ООО «Спецводстрой»). Определениями арбитражных судов требования Комитета включены в третью очередь реестра требований кредиторов, в связи с чем имеется абстрактная возможность полного удовлетворения требований кредиторов третьей очереди за счет имущества должника;

- 13 234,9 тыс. руб. – по причине исключения (предстоящего исключения) юридических лиц из ЕГРЮЛ по решению регистрирующего органа, ликвидации или реорганизации (ООО «Содружество», ООО «Рубин», ООО «Дагер», ООО «Славия Терра», ООО «АЛЕФ»);

- 4 683,7 тыс. руб. – арест на имущество наложен, проводится процедура по оценке имущества для проведения торгов (Васьков О.Ф.);

- 12 639,3 тыс. руб. - окончание исполнительного производства в соответствии со ст.46, ст.47 Закона № 229-ФЗ (Махарадзе Е.В.);

- 1 941,5 тыс. руб. – отчуждение объектов недвижимости, расположенных на арендованном земельном участке (ООО «Отдых»).

Из общей суммы сомнительной к взысканию задолженности 27495,2 тыс. руб. (49%) составляет задолженность по земельным участкам ООПТ.

**Списание задолженности по арендной плате за земельные участки**

На основании ст. 47.1 БК РФ, постановления Правительства РФ от 06.05.2016 № 393 «Об общих требованиях к порядку принятия решений о признании безнадежной к взысканию задолженности по платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации» и приказа Комитета от 15.07.2016 № 32-н «Об утверждении Порядка принятия решений о признании безнадежной к взысканию задолженности по доходам, администрируемым комитетом по управлению государственным имуществом Волгоградской области» (далее – Приказ Комитета № 32-н) в 2016 году и за 8 месяцев 2017 года списана задолженность по арендной плате за землю на сумму 184 591,6 тыс. руб., в т.ч.:

- 39 107,5 тыс. руб. (арендная плата 30 022,2 тыс. руб., пени 9 085,3 тыс. руб.) за областные земельные участки, из них в 2016 году - 3 6057,7 тыс. руб., в 2017 году - 3049,8 тыс. руб.;

- 145 484,1 тыс. руб. (арендная плата 116 437,9 тыс. руб., пени 29 046,2 тыс. руб.) за неразграниченные земельные участки, из них в 2016 году – 109 126,0 тыс. руб., в 2017 году– 36 358,1 тыс. рублей.

Областные земельные участки

В качестве причин списания сумм задолженности по областным земельным участкам указаны ликвидация предприятий (37 632,1 тыс. руб.), смерть арендатора (39,6 тыс. руб.) и истечение сроков исковой давности (1 435,8 тыс. руб.).

Анализ работы по взысканию задолженности Комитетом показал, что *причинами недопоступления арендной платы в областной бюджет и впоследствии списания задолженности по ней явилась недостаточная работа Комитета по взысканию образовавшейся задолженности на начальной стадии и непринятие (несвоевременное принятие) мер по аресту имущества службой судебных приставов, что привело к недопоступлениям доходов от арендной платы за земельные участки в областной бюджет*.

Так, в 2016 году списана задолженность ликвидированного 22.08.2014 ООО «МолДом» в сумме 5 987,9 тыс. руб., образовавшаяся в 2008-2009 годах по договору аренды земельного участка от 05.06.2003 №4869 по ул. Бакинская, 8. Изначально работа проводилась Комитетом только в досудебном порядке, что не привело к погашению задолженности. Исковое заявление на взыскание задолженности в судебные органы, несмотря на многократный пропуск сроков уплаты, Комитетом не направлялось, и было подготовлено лишь в ходе проверки КСП в марте 2010 года (акт КСП от 23.03.2010). ООО «МолДом» передало в июле 2010 года в собственность находящиеся на арендуемом земельном участке объекты недвижимости ООО «Содружество», центральным районным отделом УФССП в акте от 12.03.2012 зафиксировано отсутствие у должника ООО «МолДом» имущества, на которое может быть обращено взыскание, в связи с чем вынесено постановление об окончании исполнительного производства.

По ООО «Восток Кредит Траст» списано 8 529,8 тыс. руб., организация ликвидирована 14.07.2016. Задолженность изначально также не взыскивалась и Комитетом неправомерно была предоставлена рассрочка платежей по заключенному с ООО «Восток Кредит Траст» соглашению от 14.12.2009 о реструктуризации задолженности в размере 3 828,1 тыс. руб. по договору аренды земельного участка от 25.06.2008 №147, так как в действующем в то время Порядке расчета арендной платы за земельные участки, утвержденном [постановлением](#sub_0) главы администрации Волгоградской области от 06.12.2007 №2033, предоставление рассрочек арендных платежей не предусматривалось.

Также в результате несвоевременного проведения исковой работы Комитетом, бездействия службы судебных приставов и не обжалования в судебном порядке ее бездействия Комитетом (отражено в актах проверок КСП от 23.03.2010, от 18.03.2013, от 02.04.2014) не взыскана и списана задолженность по арендной плате ликвидированных организаций, имеющих ранее в собственности объекты недвижимости: ООО «Стандарт Вкуса» - 7 351,7 тыс. руб., ЗАО фирма «Химстрой» - 2 048,0 тыс. руб., ООО «ТДМ» – 2 084,4 тыс. руб., ООО «Спецмаш» – 213 тыс. руб., ООО «Волгоградский лакокрасочный завод» - 160,7 тыс. рублей.

В связи с истечением срока исковой давности списана задолженность по арендной плате в размере 1 426,9 тыс. руб. за земельный участок из земель особо охраняемых территорий и объектов в рекреационной функциональной зоне ВГОО Футбольный клуб «Олимпия», образовавшаяся за период с 03.04.2012 по 26.06.2013, поскольку исковое заявление на взыскание задолженности направлено в судебные органы Комитетом по истечении 3-х лет - 27.06.2016.

По пояснению Комитета, причиной несвоевременной подачи искового заявления явилась не передача договора аренды от 23.04.2001 №39 администрацией Среднеахтубинского района Волгоградской области на запросы по недостающим договорам аренды за земельные участки, расположенные в границах ООПТ – Природный парк «Волго-Ахтубинская пойма», направленные Комитетом в течение 2014 - 1 квартале 2015 годов. Вместе с тем право собственности Волгоградской области на данный земельный участок зарегистрировано 03.04.2012 (до массовой передачи договоров аренды земельных участков из категории земель ООПТ), что свидетельствует о ненадлежащем выполнении Комитетом полномочий по управлению и распоряжению земельным участком, контролю за целевым использованием, использованием по назначению, сохранностью земельных участков, находящихся в собственности Волгоградской области, предусмотренных Положением о Комитете.

Из вышеизложенного следует, что Комитетом полномочия по администрированию доходов, предусмотренные п.2 ст. 160.1 БК РФ, а также Приказом № 118 (ранее действующего приказа Министерства по управлению государственным имуществом Волгоградской области от 12.12.2014 № 322 и других), были осуществлены не в полной мере, что *привело к потерям областного бюджета в размере 27 802,4 тыс. рублей.*

Неразграниченные земельные участки

Причинами списания задолженности по неразграниченным земельным участкам в размере 145 484,1 тыс. руб. явились ликвидация организаций (133 392,8 тыс. руб.), истечение срока исковой давности (11 665,3 тыс. руб.), смерть арендатора (426,0 тыс. руб.).

Следует отметить, что часть задолженности списана из-за ненадлежащей работы бывшего администратора доходов от сдачи в аренду неразграниченных земельных участков - комитета земельных ресурсов администрации Волгограда (далее – КЗР Волгограда).

При выборочной проверке принимаемых мер по взысканию задолженности с арендаторов, прекративших свою деятельность в связи с ликвидацией, задолженность по которым была признана безнадежной к взысканию и списана, установлены следующие недостатки:

- по организации ООО «Мегастрой» общая сумма задолженности составила 41 685,7 тыс. руб. и образовалась за период с 01.01.2008 по 31.07.2010. Однако в связи с несвоевременной подачей КЗР Волгограда искового заявления, задолженность определена к взысканию судебным решением от 25.01.2011, т.е. только через 2,5 года с момента ее образования. Организация ликвидирована 02.08.2013;

- по организации ООО «АгроХим» задолженность составила 1 888,3 тыс. руб. и образовалась за период с 17.12.2007 по 30.11.2011. Однако КЗР Волгограда исковые заявления по взысканию задолженности не подавались, организация ликвидирована 15.06.2012;

- по организации ООО «Путеец Билдинг» задолженность составила 5 063,0 тыс. руб. и образовалась за период с 03.10.2000 по 01.02.2011. Организация ликвидирована 02.02.2011. КЗР Волгограда 15.12.2011 направлено уведомление о расторжении договора в одностороннем порядке в связи с длительным неосвоением земельного участка, т.е. после того, как организация ликвидировалась. Исковые заявления по взысканию задолженности КЗР Волгограда не подавались;

- по ООО «СМУ-3» задолженность составила 6 888,2 тыс. руб. и образовалась в период с 02.12.2008 по 31.10.2013. При этом определена к взысканию только через 4 года после ее образования постановлением Арбитражного суда апелляционной инстанции от 05.06.2014 по делу А12-30295/2013. Организация ликвидирована 23.03.2015, договор расторгнут 17.03.2014.

Данные факты свидетельствуют о недостаточном исполнении полномочий бывшего администратора доходов - КЗР Волгограда, которые предусмотрены п.2 ст. 160.1 БК РФ в части контроля за полнотой и своевременностью осуществления платежей в бюджет и их взыскания.

Также проверкой установлено, что Комитетом списана задолженность на основании принятия судом акта, в соответствии с которым утрачена возможность взыскания задолженности по платежам в бюджет в связи с истечением установленного срока ее взыскания (срока исковой давности), в т.ч. вынесения судом определения об отказе в восстановлении пропущенного срока подачи заявления в суд о взыскании задолженности по платежам в бюджет в 2016 году в размере 2 477,9 тыс. руб., за 8 месяцев 2017 года – 9 187,4 тыс. руб. по следующим причинам:

- несвоевременного применения при расчете арендной платы двойного коэффициента по расторгнутым договорам на общую сумму 2 636,6 тыс. руб. в случае, если объекты недвижимости на данном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении трех лет с даты заключения договора аренды земельного участка, и индексации размера уровня инфляции по следующим организациям: ООО «Строймаксимум» на 825,6 тыс. руб., ООО «Дедал-Сервис» на 470,3 тыс. руб., АО «Урал-Регион-Нефтепродукт» на 103,2 тыс. руб., ООО «Росинвестгрупп» на 1 237,5 тыс. рублей.

Как упоминалось выше, по пояснению Комитета доначисления арендных платежей с применением двойного коэффициента и коэффициента индексации произведены после принятия определения Верховного Суда РФ от 13.05.2015 за периоды, начиная с 01.01.2013. При этом судом выносились решения об утрате возможности взыскания задолженности в связи с истечением установленного срока ее взыскания. Начисление арендных платежей за 2013 год и направление претензий Комитетом было произведено в ноябре - декабре 2015 года и в период 2016 года.

Полагаем, что у Комитета имелось достаточно времени (до 01.01.2016 или 7,5 месяцев) для доначисления арендных платежей с применением двойного коэффициента и обращения в Арбитражный суд в целях взыскания дебиторской задолженности в пределах установленного срока исковой давности;

- отсутствия договоров при передаче полномочий от КЗР Волгограда в 2012 году, в результате чего своевременно не осуществлены начисления на общую сумму 8 644,4 тыс. руб. по следующим арендаторам: ООО «Ротор База» на 7 606,6 тыс. руб., Анищенко Наталья Николаевна на 1 033,5 тыс. руб., Ильченко Петр Иванович на 4,3 тыс. рублей.

Из вышеизложенного следует, что *КЗР Волгограда и Комитетом полномочия по администрированию доходов, предусмотренные п.2 ст. 160.1 БК РФ в части контроля за полнотой и своевременностью осуществления платежей в бюджет и их взыскания, были осуществлены не в полной мере, что привело к потерям консолидированного бюджета Волгоградской области в размере 66 806,2 тыс. рублей.*

**Использование земельных участков, находящихся на праве постоянного бессрочного пользования**

В Реестре числится 4 128 земельных участков, переданных на праве постоянного (бессрочного) пользования (далее – ПБП). Проверкой установлено, что по приведенным в таблице участкам подлежало переоформлению право ПБП.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Кадастровый номер земельного участка/ кадастро-вая стоимость** | **Местонахождение** | **Площадь земельн. участка, кв.м** | **Разрешенное использование** | **Наименование правообладателя** | **Основание предостав-ления права/ (регист-рация права в Росреестре)** |
| 34:07:070001:6375/ 360 249,39 руб. | Жирновский р-н | 108 183 | Для разработки карбонатных пород | ОАО «СПМК-5» | Пост. №174 от 09.08.1996 |
| 34:07:070001:6376/  34 992,3 руб. | Жирновский р-н | 18 417 | Для разработки карбонатных пород | ОАО «СПМК-5» | Пост. №174 от 09.08.1996 |
| 34:09:021086:20/  355 167,75 руб. | Калачевский р-н | 75 | Административное здание | ОАО «Союзпечать Волгоградской области» | Пост. №111 от 27.02.1998 |
| 34:28:070007:6/  123 082 руб. | Среднеахтубинский р-н | 1 900 | под водокачку | ЗАО «Птицефабрика «Волжская» | Пост. №480 от 23.07.2001/(17.10.2001) |
| 34:34:050007:3/  2 283 742,57 | г. Волгоград, ул.Канунникова, д.6 | 919 | для эксплуатации нежилых помещений в административном здании | ОАО «Волгоградагро-промстрой», ликвидир. 20.05.2013 | Пост. №41-п от 14.02.1993 |
| 34:10:140002:15/ 2 021 561,52 | Камышинский р-н | 32 428 | Для размеще-ния базы отдыха "Утес" | ГУП ВО «АК 1733 «КАМЫШИНСКАЯ» | Пост. №338-п от 29.11.1994/(23.05.2004) |
| 34:18:140301:3/ 15 863 802,92 руб. | Николаевский р-н, г. Николаевск, ул.Чкалова, 39 | 35 114 | Для производствен. базы ГУП "ВОАТП Николаевское" | ГУП ВО «АТП «НИКОЛАЕВСКОЕ» | Св-во о госрег. ПБП в БТИ №3 от 30.06.1996 |
| 34:27:160105:65 / 8 897 034 руб. | Серафимовичский р-н, г. Серафимович, ул.Донская, д.139 | 19 400 | Под производ-ственную базу | ГУП ВО «АТП «СЕРАФИМОВИЧСКОЕ» | Пост. №681 от 1992 |
| 34:28:110023:79/  2 187 090 руб. | Среднеахтубинский р-н | 19 000 | Для оздоровительных целей | Андреев Александр Валерьевич | Пост. №202 от 01.04.2002/(09.04.2004) |
| 34:15:080302:17/  811 127,8 руб. | Ленинский р-н, г. Ленинск, ул.Уварова, 3 | 1 730 | Под производственные здания | ВО ГУПП «Ленинская типография» | Пост. №280-п от 09.09.2002/ (не зарегистрировано) |
| 34:18:140211:4/ 706 011,81 руб. | Николаевский р-н, г. Николаевск, ул.Октябрьская, д.4 | 1 483 | Для эксплуатации здания и сооруж. полиграфического предприятия | ВОГУПП «Николаевская межрайонная типография» | Собственность юр. лица, св-во от 26.04.2013 |

В нарушение п.1 и п.2 ст.3 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» (далее - Закон №137-ФЗ) юридические лица ОАО «СПМК-5», ОАО «Союзпечать», ЗАО «Птицефабрика Волжская», ОАО «Волгоградагропромстрой» и ООО «Волгоградагропромстрой» не выполнили обязанности по переоформлению до 1 июля 2012 года права ПБП 5 земельными участками на право аренды земельных участков или приобретения их в собственность.

При этом Комитет не направил в Росреестр, осуществляющий государственный земельный надзор, предложения по включению их в план проверок для привлечения к административной ответственности по [ст. 7.34](consultantplus://offline/ref=2ABDB6781A0BB062FE4BF4680F3CE772B929F2189A6D1B89285CB2A91DE38237F2C7A4542F044A00CCY0K) КоАП РФ, чем не выполнил свои полномочия, возложенные на него п.п.11 п.2 постановления Администрации Волгоградской области от 09.11.2009 №399-п «О полномочиях органов исполнительной власти Волгоградской области в сфере регулирования земельных отношений» и п.2.6 Положения о Комитете, по взаимодействию с органами государственной власти Российской Федерации по вопросам осуществления государственного земельного надзора.

В результате отсутствия оформленных арендных отношений по вышеуказанным земельным участкам в областной бюджет более 5 лет не поступает арендная плата, общий размер которой ориентировочно составил *267,3 тыс. рублей.* *Резерв поступлений доходов в областной бюджет* при переоформлении права ПБП ими на право аренды *составит порядка 62,5 тыс. руб. в год.*

В ходе проверки Комитетом направлены письма в Росреестр для проверки организаций ООО «СПМК-5», ЗАО «Птицефабрика Волжская», ООО «Волгоградагропромстрой». В отношении ОАО «Союзпечать» такое письмо не направлено.

Также не выполнили обязанности по переоформлению права ПБП 4-мя земельными участками государственные унитарные предприятия Волгоградской области - АК 1733 «Камышинская», АТП «Николаевское», АТП «Серафимовичское», физическое лицо Андреев А.В., а также Рюкова А.В. и Димитров А.С. (новые правообладатели части земельного участка с кадастровым номером 34:34:050007:3), для которых в соответствии с п.2 ст.39.9 ЗК РФ право ПБП на земельные участки не предусмотрено, но п.3 ст.3 Закона №137-ФЗ сроки его переоформления не установлены. При переоформлении права ПБП на право аренды, *резерв доходов от сдачи их в аренду составит ориентировочно 579,4 тыс. руб. в год.*

В ходе проверки были выявлены отдельные нарушения в части учета земельных участков в Реестре, регистрации прав на земельные участки, повлекшие нарушения в учете государственной собственности Волгоградской области. При этом для их предотвращения Комитетом не использованы права, предоставленные ему в соответствии с п.2.17 и 2.20 Положения об учете объектов государственной собственности Волгоградской области, утвержденного приказом Комитета от 23.12.2016 №88-н (далее – Приказ №88-н) и п.2.14, 2.17.1 ранее действующего аналогичного положения, утвержденного распоряжением Комитета от 19.02.2010 №229-р (далее Распоряжение - №229-р), в части проведения проверок, ревизий и инвентаризаций юридических лиц по выявлению новых сведений об имуществе, не представленных для внесения изменений в Реестр, а также получения информации от органов, осуществляющих функции регистрации юридических лиц.

Так, в проверяемом периоде в Реестре неправомерно числилось право ПБП на земельный участок 34:34:050007:3 кадастровой стоимостью 2 283,7 тыс. руб., закрепленный за ОАО «Волгоградагропромстрой», которое ликвидировано 20.05.2013. Согласно выпискам из Росреестра на данном земельном участке объекты недвижимости были приобретены в собственность ООО «Волгоградагропромстрой» (в сентябре 2010 года и марте 2013 года) и на момент окончания проверки часть объектов числятся за ООО «Волгоградагропромстрой», а часть - у физических лиц Рюковой А.В. и Димитрова А.С., которые в соответствии с п.1 ст.35 ЗК РФ при приобретении прав собственности на объекты недвижимости получили право на использование под ними соответствующей части земельного участка на тех же условиях, что и прежний их собственник. Однако указанные изменения по правам ПБП в Реестр внесены не были, поскольку учредителем ликвидируемого юридического лица ОАО «Волгоградагропромстрой» в Комитет не представлена выписка об исключении юридического лица из ЕГРЮЛ. В ходе настоящей проверки соответствующие записи об изменении прав в Реестр внесены.

Также проверкой установлено, что в нарушение п.1 ст. 131 ГК РФ и действовавшего до 01.01.2017 п.1 ст. 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ):

- ГУП «Ленинская типография» не зарегистрировало право ПБП по земельному участку 34:15:080302:17, предоставленному ему по постановлению администрации г.Ленинска Волгоградской области от 09.09.2002 №280. В результате этого право ПБП на данный земельный участок не возникло;

- ООО «Ленинская типография», преобразованное из ГУПа в 2012 году в связи с приватизацией (свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 30.03.2012), и получив по передаточному акту от Комитета в составе имущественного комплекса ГУПа указанный земельный участок, не зарегистрировало право собственности на него. Согласно п.2 ст.8 ГК РФ (в редакции, действующей в 2012 году) права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента их регистрации. Факт регистрации перехода прав на недвижимое имущество в 2012 году удостоверялся свидетельством ([п. 1 ст. 14](consultantplus://offline/ref=B5F6B6D63FAFC20D7BB7BDF0A233D553568C86E2E995841E92DECF3B7E61A015713005BC70E90C5EK2p3H) Закона № 122-ФЗ).

Поскольку по данным Росреестра с 19.12.2005 земельный участок 34:15:080302:17 находится в собственности Волгоградской области и каких-либо прав на него не зарегистрировано, то он подлежал учету в казне Волгоградской области.

Вместе с тем, в казне указанный участок кадастровой стоимостью 811,1 тыс. руб. на момент проверки КСП не числился и соответственно сведения о нем в составе казны не отражены:

- в таблице 12 «Сведения о суммарной стоимости имущества в Реестре на начало и конец отчетного года», включаемой в состав Реестра, представляемого в Волгоградскую областную Думу с годовым отчетом об исполнении бюджета (на отчетные даты проверяемого периода 01.01.2016 и 01.01.2017);

- в бухгалтерском учете по счету 010800000 «Нефинансовые активы имущества казны», поскольку в соответствии с п.3 Порядка ведения аналитического учета по объектам в составе имущества казны Волгоградской области, утвержденного приказом комитета финансов Волгоградской области от 07.10.2015 №464, бюджетный учет имущества казны осуществляется на основании информации из Реестра;

- в отчетности Комитетаза 2016 год: Балансе (ф. 0503130), разделе 2 «Нефинансовые активы, составляющие имущество казны» Сведений о движении нефинансовых активов (ф.0503168), Отчете о финансовых результатах деятельности (ф. 0503121) и соответствующим оборотам по счетам бюджетного учета, отраженным в Справке по заключению счетов бюджетного учета отчетного финансового года (ф.0503110), чем нарушены п.1 ст.10, п.1 ст.13 Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (далее – Закон о бухгалтерском учете), п.16, 96, 166 Инструкции о порядке составления и представления годовой, квартальной и месячной отчетности об исполнении бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, утвержденной приказом Минфина России от 28.12.2010 №191н (далее – Инструкция № 191н).

В ходе проверки 26.09.2017 Комитетом внесена запись в Реестр о прекращении права ПБП у ВО ГУПП «Ленинская типография» на вышеуказанный земельный участок, в Росреестре 12.10.2017 зарегистрирован переход права собственности из Волгоградской области в частную и по распоряжению Комитета от 02.11.2017 указанный земельный участок исключен из Реестра.

Также проверкой установлено, что в нарушение п.1.3, 1.4, 1.12 Приказа № 88-н (п.1.3, 1.4, 1.11 ранее действующего Распоряжения №229-р) в Реестре на момент проверки неправомерно числился земельный участок 34:18:140211:4, кадастровой стоимостью 706,0 тыс. руб., являющийся частной собственностью ООО «Николаевская межрайонная типография» на основании свидетельства о государственной регистрации права от 26.04.2013 (ранее предоставленный на праве ПБП ГУПП «Николаевская межрайонная типография», преобразованного в ООО, свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 25.05.2012). В связи с тем, что право собственности Волгоградской области на земельный участок прекращено, то он подлежал исключению из Реестра. В ходе проверки нарушение устранено, земельный участок исключен из Реестра.

**Контроль за использованием по назначению, целевому использованию земельных участков**

Контроль за использованием земельных участков осуществляется в соответствии с приказом Комитета от 19.03.2015 № 46 «Об утверждении Порядка проведения проверок эффективности и целевого использования земельных участков, находящихся в собственности Волгоградской области, а также обследований земельных участков, находящихся в собственности Волгоградской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе город-герой Волгоград, предоставленных в целях строительства».

Обследования земельных участков проводятся с обязательным проведением фотосъемки обследуемых объектов, материалы обследований направляются в подразделения Комитета для анализа при принятии обоснованных управленческих решений по дальнейшему использованию земельных участков, а по фактам выявленных нарушений требований земельного законодательства для направления уведомлений в уполномоченные органы.

В 2016 году и по состоянию на 01.10.2017 Комитетом было обследовано 1 432 и 1 042 земельных участка соответственно.

В 2016 году проведено 15 заседаний Комиссии по контролю за неосвоенными земельными участками, находящимися в собственности Волгоградской области, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе город-герой Волгоград, предоставленными в целях строительства, и изменению видов их разрешенного использования, в ходе которых рассмотрены материалы по 256 земельным участкам (в т.ч. по 98 участкам – повторно в рамках мониторинга за ходом освоения земельных участков). По результатам рассмотрения приняты следующие решения:

- о расторжении договоров аренды по 43 земельным участкам, из них по 7 участкам материалы рассматривались повторно по обращениям арендаторов;

- об изменении вида разрешенного использования – по 77 земельным участкам;

- в отношении 110 земельных участков решено предоставить арендаторам возможность закончить оформление необходимой проектной и иной разрешительной документацией;

- по 26 земельным участкам приняты различные решения (об отказе в виде разрешенного использования, о направлении запросов и прочее).

Аналогичная работа проводилась и в 2017 году.

В ходе настоящей проверки проведено выборочное обследование отдельных участков на предмет их целевого использования (использования по назначению), в т.ч.:

- на основании космических снимков Публичной кадастровой карты (https://pkk5.rosreestr.ru/), приложения Яндекс.Карты обследовано порядка 590 участков;

- путем визуального осмотра (по мере возможности просмотра с учетом доступности специалистами КСП без участия специалистов Комитета) – порядка 40 участков;

- путем проведения обследований совместно со специалистами Комитета - 9 участков.

По результатам обследований установлены отдельные факты нарушения пользователями земельных участков земельного законодательства и невключения Комитетом сведений об участках в Реестр, а именно:

1. Согласно Публичной кадастровой карте 8 участков в Нехаевском районе (х. Павловский, ул. Колхозная) предоставлены в целях жилой застройки, на всех участках имеются объекты застройки. По информации Комитета указанные участки предусмотрены для предоставления ГКУ Волгоградской области «Управление капитального строительства» в безвозмездное пользование в рамках реализации постановления Администрации Волгоградской области 08.02.2016 № 46-п «Об утверждении государственной программы Волгоградской области «Обеспечение доступным и комфортным  жильем жителей Волгоградской области» на 2016-2020 годы.

По данным Росреестра право собственности субъекта РФ на указанные участки зарегистрировано 10.07.2014, однако в казне Волгоградской области числится только один участок с кадастровым номером 34:17:070002:309. Земельные участки с кадастровыми номерами 34:17:070002:304, 34:17:070002:305, 34:17:070002:310, 34:17:070002:311, 34:17:070002:306, 34:17:070002:307, 34:17:070002:308 в казне Волгоградской области не числятся, иные имущественные отношения (безвозмездное пользование) с Волгоградской областью также не оформлены.

В Реестре на отчетные даты проверяемого периода 01.01.2016 и 01.01.2017 не включены сведения об этих участках общей кадастровой стоимостью 220,5 тыс. руб. в составе казны. В результате в бухгалтерском учете по счету 010800000 «Нефинансовые активы имущества казны» и в отчетности Комитета за 2016 год не отражена информация о нефинансовых активах имущества казны в сумме 220,5 тыс. руб. (в Балансе (ф. 0503130), разделе 2 «Нефинансовые активы, составляющие имущество казны» Сведений о движении нефинансовых активов (ф.0503168), Отчете о финансовых результатах деятельности (ф. 0503121) и соответствующим оборотам по счетам бюджетного учета, отраженным в Справке по заключению счетов бюджетного учета отчетного финансового года (ф.0503110), чем нарушены п.1 ст.10, п.1 ст.13 Закона о бухгалтерском учете, п.16, 96, 166 Инструкции №191н.

2. При осмотре космических снимков земельных участков Публично-кадастровой карты, расположенных на ООПТ, было установлено, что на отдельных земельных участках визуализируются объекты недвижимости. Однако земельные участки, на которых они расположены, не сформированы, а именно земельные участки в селах Царев и Маляевка Ленинского района; в хуторе Павловский Алексеевского района; в хуторе Воднобуерачный Камышинского района.

Комитет не располагает информацией о собственниках объектов недвижимости, расположенных на вышеназванных земельных участках, об уплате ими земельного налога, а также о причинах, по которым собственниками не сформированы земельные участки. По пояснению Комитета полномочия на формирование земельных участков из земель частной собственности к полномочиям Комитета не относятся.

В соответствии с п.1 ст. 72 ЗК РФ контроль за соблюдением юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами в отношении объектов земельных отношений требований законодательства РФ, законодательства субъекта РФ, за нарушение которых законодательством РФ, законодательством субъекта РФ предусмотрена административная и иная ответственность, осуществляется органами местного самоуправления в рамках муниципального земельного контроля, который в соответствии с п.3 ст. 72 ЗК РФ осуществляется в отношении расположенных объектов земельных отношений в границах входящих в состав муниципального района сельских поселений - органами местного самоуправления муниципального района.

В целях пополнения доходов консолидированного бюджета Волгоградской области после проведения проверки КСП сделаны запросы в администрации Алексеевского, Камышинского и Ленинского муниципальных районов Волгоградской области с просьбой сообщить о правовых основаниях нахождения объектов недвижимости на несформированных земельных участках, собственниках этих земельных участков, а также об уплате лицами земельного налога с этих земельных участков. По информации, полученной от указанных районов, земельные участки под объектами недвижимости находятся в частной собственности физических лиц на основании ранее возникших прав, информация о праве собственности на них в Росреестре имеется. При этом собственниками земельных участков границы не сформированы, в связи с чем они не визуализируются на Публичной карте.

**ВЫВОДЫ**

1. Согласно данным Реестра объектов государственной собственности Волгоградской области по состоянию на 03.10.2017 в областной собственности находилось 6 519 земельных участков площадью 66,7 тыс. га и их количество в сравнении с 2015 годом увеличилось на 2 161 единицу (+49,6%) за счет регистрации права собственности Волгоградской области на земельные участки ООПТ, земельные участки под газораспределительные и электрические сети, дороги (обходная и рокадная), а также под фельдшерско-акушерские пункты. Примечательно, что Закон Волгоградской области от 07.12.2001 №641-ОД «Об особо охраняемых природных территориях Волгоградской области» действует с 23.01.2002. При этом только спустя 5 лет принято постановление главы Администрации Волгоградской области от 04.07.2006 № 805 «Об утверждении перечней особо охраняемых природных территорий Волгоградской области», с момента принятия которого, природный парк ГУ «Волго-Ахтубинская пойма» является собственностью Волгоградской области. Регистрация права собственности Волгоградской области на земельные участки началась в основном в конце 2014 года, а массово в 2015 – 2017 годах. Таким образом, Комитет не исполнял полномочия в сфере земельных отношений по земельным участкам, находящимся в особо охраняемых природных территориях, более 10 лет.
2. Из 6 519 земельных участков не вовлечены в хозяйственный оборот 737 земельных участков (11,3%) по различным объективным причинам (проводятся мероприятия по закреплению их за государственными учреждениями, отсутствуют утвержденные генеральные планы сельских поселений Среднеахтубинского муниципального района, расположены объекты третьих лиц, в т.ч. многоквартирные жилые дома, общежития, находятся в зоне объектов культурного наследия, зарезервированы для муниципальных и региональных нужд и т.д.).

Относительно земельных участков под многоквартирными жилыми домами (8 участков) и общежитиями, помещения в которых приватизированы физическими лицами (3 участка), следует отметить, что в соответствии со ст. 36 Жилищного Кодекса РФ эти земельные участки принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности и соответственно не должны находиться в собственности Волгоградской области.

1. По состоянию на 01.09.2017 действовало 1451 и 1355 договоров аренды неразграниченных земельных участков и областных земельных участков соответственно. В проверяемом периоде наблюдается их снижение по причине завершения строительства и передачи неразграниченных земельных участков на учет в Департамент земельных ресурсов администрации Волгограда, а также оформления в частную собственность областных земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости. По сравнению с началом 2016 года количество договоров аренды неразграниченных и областных земельных участков снизилось соответственно на 199 (-12,1%) и 93 (-6,4%) единицы.
2. В 2016 году в областной бюджет поступило доходов от сдачи в аренду областных земельных участков в размере 49,7 млн. руб. (31,9% от общей суммы доходов областного бюджета, администрируемых Комитетом), или на 2,5 млн. (-4,8%) меньше, чем в 2015 году. За 8 мес. 2017 года поступления составили 36,3 млн. руб. (29,1% от общей суммы доходов).

В бюджет г. Волгограда от сдачи в аренду неразграниченных земельных участков, администратором которых является Комитет, в 2016 году поступило 341,7 млн. руб., или на 46,4 млн. (+15,7%) больше, чем в 2015 году. За 8 мес. 2017 года поступления составили 176,2 млн. руб. и наблюдается их снижение в сравнении с предыдущим годом, что обусловлено оспариванием кадастровой стоимости земельных участков и уменьшением количества договоров аренды.

1. Задолженность по арендной плате в отношении областных земельных участков выросла с 76,8 млн. руб. на 01.01.2016 до 96,0 млн. руб. на 01.09.2017, или на 19,2 млн. руб. (+25,0%). По неразграниченным земельным участкам задолженность снизилась с 798,6 млн. руб. до 766,4 млн. руб., или на 32,2 млн. руб. (-4,0%), на что в основном повлияло ее списание в 2017 году на сумму 29,0 млн. рублей.

5.1 Наибольшие суммы задолженности образовались по ликвидированным организациям и организациям, признанным банкротами, - 517,5 млн. руб. (по неразграниченным земельным участкам и земельным участкам, находящимся в областной собственности).

5.2 Значительная задолженность образовалась по застройщикам многоквартирных домов, взыскание на имущество которых невозможно из-за того, что объекты незавершенного строительства находятся в залоге у дольщиков, а иное имущество, на которое можно обратить взыскание, отсутствует – 90,1 млн. рублей.

5.3 Длительность процедур взыскания задолженности в судебном порядке (с даты подачи искового заявления в суд и до возбуждения исполнительного производства в службе судебных приставов) до 1 года и более зачастую позволяет отдельным недобросовестным арендаторам произвести отчуждение объектов недвижимости (как единственного имущества должника, на которое возможно обращение взыскания), что приводит к невозможности взыскания задолженности. По этой причине только по областным земельным участкам задолженность сложилась в размере 18,4 млн. рублей.

5.4 Пользование земельными участками без заключения договоров аренды привело к неосновательному обогащению в сумме 37,8 млн. руб., которые не взысканы.

5.5 Проверка показала, что значительная часть задолженности не взыскана в результате ненадлежащей работы Комитета, как администратора доходов, а также бывшего администратора доходов от сдачи в аренду неразграниченных земельных участков – КЗР Волгограда, Администрации Среднеахтубинского района, которой ранее были заключены договоры аренды земельных участков, расположенных на землях ООПТ. Имелись случаи, когда бывшими администраторами доходов (КЗР и Администрацией Среднеахтубинского района) не проводилась работа по взысканию задолженности по арендной плате за земельные участки в судебном порядке. При передаче полномочий по администрированию доходов от указанных администраторов Комитету в ряде случаев происходило затягивание процедур по передаче договоров, что в свою очередь приводило в дальнейшем к несвоевременному взысканию задолженности в судебном порядке, пропуску срока исковой давности, в результате чего судами принимались решения об отказе взыскания задолженности, или уменьшений сумм задолженности, подлежащей к взысканию. Установлен ряд случаев, когда Комитет, являясь администратором доходов, несвоевременно направлял исковые заявления в судебные органы по взысканию задолженности. В связи с тем, что Комитет более 10 лет не распоряжался земельными участками, находящимися на особо охраняемых природных территориях, 27,5 млн. руб. по таким земельным участкам являются сомнительными к взысканию из 80,9 млн. руб. задолженности по арендаторам, долг которых превышает 1 млн. рублей.

6. В проверяемом периоде списано задолженности по земельным участкам, находящимся в областной собственности, на 39,1 млн. руб., по неразграниченным земельным участкам - на 145,5 млн. рублей. В основном списание происходило в связи с истечением сроков исковой давности, ликвидацией организаций, банкротством, смертью арендатора.

7. Практически из миллиардной задолженности по арендной плате за земельные участки в консолидированный бюджет Волгоградской области сумма, возможная к поступлению, 49 млн. рублей.

8. В Реестре числится 4 128 земельных участков, переданных на праве ПБП, из которых по 9 участкам, закрепленным за обществами, государственными унитарными предприятиями и физическими лицами, подлежало переоформлению право ПБП на основании п.2 ст.39.9 ЗК РФ, ст.3 Закон №137-ФЗ. При этом по 4-м обществам, по которым п. 1 и 2 ст. 3 Закона № 137-ФЗ установлена обязанность по переоформлению права ПБП на право аренды в определенные сроки - до 01.07.2012, Комитет не направил в Росреестр предложения для привлечения их к административной ответственности, чем не выполнил свои полномочия по взаимодействию с органами государственной власти Российской Федерации по вопросам осуществления государственного земельного надзора (ОАО «СПМК-5», ОАО «Союзпечать», ЗАО «Птицефабрика Волжская», ОАО «Волгоградагропромстрой»). В ходе проверки Комитетом направлены письма в Росреестр для проверки указанных организаций (за исключением ОАО «Союзпечать»).

При переоформлении права ПБП на право аренды 4-мя обществами, 3-мя ГУПами и 3-мя физическими лицами резерв поступлений доходов в областной бюджет при переоформлении права ПБП ими на право аренды составит порядка 600 тыс. руб. в год.

9. Выявлены отдельные нарушения в части учета земельных участков в Реестре, регистрации прав на земельные участки, повлекшие нарушения в учете государственной собственности Волгоградской области. При этом для их предотвращения Комитетом не использованы права, предоставленные ему Положением об учете объектов государственной собственности Волгоградской области в части проведения проверок, ревизий и инвентаризаций юридических лиц по выявлению новых сведений об имуществе, не представленных для внесения изменений в Реестр, а также получения информации от органов, осуществляющих функции регистрации юридических лиц, а именно:

- в связи ликвидацией 20.05.2013 ОАО «Волгоградагропромстрой» не было прекращено право ПБП на закрепленный за ним участок и не открыто право на новых правообладателей этого земельного участка, соответствующие изменения внесены в Реестр в ходе проверки;

- ООО «Ленинская типография», созданное в 2012 году из ГУП «Ленинская типография» путем его приватизации, не зарегистрировало право собственности на земельный участок, в связи с чем исходя из п.2 ст.8 ГК РФ (в редакции, действующей в 2012 году) у предприятия не возникло право на земельный участок и он подлежал учету в казне. Вместе с тем в казне указанный участок кадастровой стоимостью 811,1 тыс. руб. на момент проверки КСП не числился, соответственно в бюджетном учете и бюджетной отчетности за 2016 год он не отражен, чем были нарушены положения Закона о бухгалтерском учете и Инструкции № 191н. В ходе проверки в Росреестре зарегистрирован переход права собственности из Волгоградской области в частную собственность, Комитетом внесены соответствующие изменения в Реестр;

- в Реестре неправомерно числился земельный участок кадастровой стоимостью 706,0 тыс. руб., являющийся частной собственностью ООО «Николаевская межрайонная типография», в ходе проверки участок исключен из Реестра.

10. В ходе настоящей проверки проведено выборочное обследование отдельных участков на предмет их целевого использования (использования по назначению) на основании космических снимков Публичной кадастровой карты (https://pkk5.rosreestr.ru/), приложения Яндекс.Карты, путем визуального осмотра (по мере возможности просмотра с учетом доступности специалистами КСП без участия специалистов Комитета), путем проведения обследований совместно со специалистами Комитета.

По результатам обследований установлено, что 8 участков в Нехаевском районе (х. Павловский, ул. Колхозная) предоставлены в целях жилой застройки, на всех участках имеются объекты недвижимости. По данным Росреестра право собственности субъекта РФ на указанные участки зарегистрировано 10.07.2014, однако в казне Волгоградской области числится только один участок. В результате в Реестре в составе имущества казны на отчетные даты проверяемого периода не включены сведения об этих участках общей кадастровой стоимостью 220,5 тыс. руб., соответственно в бухгалтерском учете и отчетности за 2016 год не отражена информация об указанных участках, чем не соблюдены положения Закона о бухгалтерском учете и Инструкции № 191н.

**Аудитор Н.Л. Ноздрюхина**