



КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА ЗАБАЙКАЛЬСКОГО КРАЯ

ОТЧЕТ

о результатах контрольного мероприятия
«Проверка соблюдения требований
законодательства при продаже и аренде
земельных участков, находящихся в краевой
собственности»

(утвержден Коллегией Контрольно-счетной палаты Забайкальского края
(протокол от 11 июня 2025 года № 11))

Цель контрольного мероприятия

Проверить соблюдение требований законодательства при продаже и аренде земельных участков, находящихся в собственности Забайкальского края.

Итоги контрольного мероприятия

В целом положения действующего законодательства, регулирующего соответствующие отношения, при продаже и аренде земельных участков, находящихся в собственности Забайкальского края, Департаментом государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края (далее также – Департамент) соблюдены.

Вместе с тем выявлен ряд нарушений и недостатков, в том числе, в части несоблюдения Департаментом положений Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Забайкальского края, а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Забайкальского края, предоставленные в аренду без торгов, а также ненадлежащего осуществления Департаментом полномочий администратора доходов бюджета.

Полный текст выводов по результатам контрольного мероприятия приводится в соответствующем разделе отчета.

Предложения по итогам контрольного мероприятия

Департаменту принять меры:

- по недопущению нарушений действующего законодательства при продаже и аренде земельных участков, находящихся в собственности Забайкальского края;
- по надлежащему исполнению полномочий администратора доходов бюджета края;
- по обеспечению надлежащего осуществления деятельности, направленной на принятие мер по взысканию с арендаторов задолженности по арендной плате.

Полный текст предложений приводится в соответствующем разделе отчета.

1. Основание для проведения контрольного мероприятия

п.1.4 Плана контрольных и экспертно-аналитических мероприятий Контрольно-счетной палаты Забайкальского края на 2025 год.

2. Объекты контрольного мероприятия

Департамент государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края

3. Срок проведения контрольного мероприятия

С 17 января 2025 года по 20 марта 2025 года

4. Проверяемый период деятельности

2022-2024 годы

5. Краткая характеристика проверяемой сферы

Департамент является исполнительным органом Забайкальского края, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг, функции по принятию нормативных правовых актов, функции по контролю в пределах установленных полномочий, а также переданные Российской Федерацией полномочия.

Департамент осуществляет отраслевое и межотраслевое управление в сфере имущественных и земельных отношений, в том числе, управление и распоряжение государственной собственностью края.

При осуществлении своей деятельности Департамент взаимодействует с федеральными органами исполнительной власти и их территориальными органами, органами государственной власти края, органами местного самоуправления, организациями и гражданами.

6. Результаты контрольного мероприятия

6.1. Анализ нормативных правовых актов Забайкальского края, регулирующих вопросы продажи и аренды земельных участков, находящихся в собственности Забайкальского края

Земельное законодательство в соответствии с Конституцией Российской Федерации находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Земельное законодательство состоит из Земельного Кодекса,

федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов Российской Федерации.

В соответствии с Земельным кодексом орган государственной власти субъекта Российской Федерации устанавливает порядок определения в отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности субъекта Российской Федерации:

- цены земельного участка при заключении договора купли-продажи земельного участка, без проведения торгов (ст. 39.4);
- размера арендной платы за земельные участки, предоставленные в аренду без торгов (ст. 39.7).

В целях реализации требований Земельного кодекса Правительством Забайкальского края приняты, в том числе, следующие нормативные правовые акты:

- Постановление Правительства Забайкальского края от 08.04.2015 № 161 «Об установлении Порядка определения цены земельных участков, находящихся в собственности Забайкальского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договора купли-продажи земельного участка без проведения торгов на территории Забайкальского края» (далее – Порядок № 161). Цена земельных участков при их продаже определяется как выраженный в рублях процент от кадастровой стоимости земельного участка, который устанавливается дифференцированно в зависимости от категории заявителей и вида использования земельного участка.

- Постановление Правительства Забайкальского края от 19.06.2015 № 305 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Забайкальского края, а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Забайкальского края, предоставленные в аренду без торгов» (далее – Порядок № 305).

В ходе анализа вышеуказанных и иных нормативных правовых актов, принятых на краевом уровне, установлено, что данные акты соответствуют по содержанию федеральным нормативным правовым актам, регламентирующим вопросы продажи и аренды земельных участков, находящихся в федеральной собственности, за исключением установленных порядков расчета отдельных показателей, размеров применяемых ставок. Установлено, что в актах, принятых на федеральном уровне,

минимизирована дифференциация, не применяются поправочные (расчетные) коэффициенты.

Региональным же регулированием, в частности Порядком № 161, установлено, что цена земельного участка при его продаже определяется в процентах от его кадастровой стоимости, при этом цена участков дифференцирована от 2,5% до 15% кадастровой стоимости в зависимости от вида использования земельного участка.

Расчет арендной платы за земельные участки, согласно п. 2 Порядка № 305¹, определяется как произведение кадастровой стоимости земельного участка², расчетного и корректирующего коэффициентов.

При расчете годовой арендной платы за использование земельных участков, расположенных в границах городского округа «Город Чита», находящихся в собственности Забайкальского края, применяются расчетные коэффициенты, установленные исходя из вида разрешенного использования земельного участка (от 0,0006% до 14,73%), корректирующий коэффициент равный 0,6.

При сравнительном анализе расчетных коэффициентов, применяемых при расчете годовой арендной платы за использование земельных участков, расположенных в границах городского округа «Город Чита», с момента начала действия Порядка № 305 и до 31.12.2024, выявлено их незначительное изменение (по 6 видам (подвидам) разрешенного использования земельного участка).

В проверяемом периоде Департаментом дважды утверждались результаты определения кадастровой стоимости земельных участков из категории земель населенных пунктов, расположенных на территории Забайкальского края (с 01.01.2022 и с 01.01.2023). Путем проведения выборочного анализа кадастровой стоимости земельных участков установлено существенное ее снижение, что приводит к снижению размера арендной платы при не изменяющихся расчетных и корректирующего коэффициентов, применяемых при расчете годовой арендной платы за использование земельных участков, расположенных в границах городского округа «Город Чита».

¹ За исключением случаев, указанных в пп. 9 - 14 Порядка № 305 (дифференциация от типа арендатора и назначения земельного участка).

² В случае, если в ЕГРН отсутствуют сведения о земельном участке, то кадастровая стоимость такого земельного участка определяется путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка на площадь земельного участка.

Экономическое обоснование на установление расчетных и корректирующего коэффициента в Департаменте отсутствует. Оценка влияния корректирующего коэффициента на активизацию процесса вовлечения земель в хозяйственный оборот, изменения объема поступлений в бюджет Департаментом не проводилась.

При этом отсутствие экономического обоснования при установлении расчетных и корректирующего коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы, противоречит принципу экономической обоснованности, предусмотренному постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке.

Контрольно-счетная палата отмечает **необходимость проведения экономической оценки земель** в целях соблюдения вышеуказанного принципа экономической обоснованности.

При проверке также проведен анализ принятых Департаментом нормативных правовых актов, являющихся административными регламентами по предоставлению государственных услуг в части продажи и аренды земельных участков. В ходе данного анализа, в частности, установлено, что Законом Забайкальского края от 29.12.2015 № 1285-ЗЗК³, действовавшим до 1 января 2021 года, к полномочиям Правительства Забайкальского края отнесено полномочие органа местного самоуправления городского поселения «Забайкальское» муниципального района «Забайкальский район» по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории указанного поселения. С 1 января 2021 года вышеуказанный Закон утратил силу. Однако административные регламенты по предоставлению государственных услуг (приказы Департамента №№ 5/НПА, 6/НПА,

³ Закон Забайкальского края от 29.12.2015 № 1285-ЗЗК «О перераспределении между органами местного самоуправления городского поселения «Забайкальское» муниципального района «Забайкальский район» и органами государственной власти Забайкальского края полномочия по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории указанного поселения».

7/НПА, 8/НПА, 14/НПА) в части предоставления земельных участков на территории городского поселения «Забайкальское» муниципального района «Забайкальский район», государственная собственность на которые не разграничена, **не приведены в соответствие с действующим законодательством.**

Отмечаем также, что в административных регламентах Департамента по предоставлению государственных услуг отсутствует регламентация срока проведения аукциона с момента принятия решения о его проведении.

6.2. Выборочная проверка соблюдения требований законодательства при продаже земельных участков, находящихся в собственности Забайкальского края

6.2.1. В соответствии со ст. 39.3 Земельного кодекса продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением определенных случаев. Без проведения торгов осуществляется продажа:

- земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного по договору аренды или договору безвозмездного пользования в целях комплексного освоения, развития территории, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий»;

- земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных ст. 39.20 Земельного кодекса;

- земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства для собственных нужд в случаях, предусмотренных п. 5 ст. 39.18 Земельного кодекса.

В период 2022-2024 годы Департаментом заключено 134 договора купли-продажи земельных участков, находящихся в собственности Забайкальского края, из которых только 1 по результатам торгов.

Общая сумма поступлений в краевой бюджет от продажи указанных земельных участков составила 8 746 363,93 руб.

Проверкой соблюдения требований ст. 39.11, ст. 39.12, ст. 39.13 Земельного кодекса при подготовке и проведении аукциона в электронной форме по продаже земельного участка, находящегося в собственности Забайкальского края (кадастровый номер 75:32:030202:184, площадь - 2 100 кв.м.), нарушений не выявлено.

С победителем аукциона заключен договор купли-продажи земельного участка от 01.08.2023 № 9803. В указанном договоре Департаментом допущена ошибка, выраженная в определении земельного участка, как участка, государственная собственность на который не разграничена, что привело к зачислению денежных средств в бюджет городского округа «Город Чита».

Таким образом, **в нарушение ст. 57 Бюджетного кодекса Российской Федерации** (далее – Бюджетный кодекс) Департаментом допущено зачисление доходов от продажи земельного участка, находящегося в государственной собственности Забайкальского края, в бюджет городского округа «Город Чита» в сумме 1 522 213,0 руб.

Уточнение вида и принадлежности указанного платежа проведено Департаментом в период проведения контрольного мероприятия (21.01.2025), средства поступили в краевой бюджет.

6.2.2. В ходе выборочной проверки соблюдения норм Земельного кодекса в части положений о сроках подготовки проектов договоров купли-продажи, их подписания, направления проектов договоров для подписания заявителю (не более чем двадцать дней со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка) в отношении 8 заявлений о предоставлении земельных участков в собственность установлено **не соблюдение требований п. 5 ст. 39.17 Земельного кодекса**.

6.2.3. Установлены факты предоставления без проведения процедуры торгов в собственность физических лиц по договорам купли-продажи земельных участков, которые по своей площади значительно превышают площадь возводимого на нем объекта недвижимости.

Так, например, Департаментом по договору купли-продажи от 05.05.2023 № 212 предоставлен земельный участок с кадастровым номером 75:32:030607:21, расположенный по адресу г. Чита, ул. Красной Звезды, 56, площадью 2 500,0 кв.м, в собственность физическому лицу для размещения магазина сельскохозяйственной продукции, площадь объекта 48,2 кв.м. Площадь проданного земельного участка в 52 раза превышает площадь размещенного на нем здания.

Аналогичная ситуация сложилась и при продаже земельных участков в мкр. Амурский, где площадь земельных участков, проданных для обеспечения дорожного отдыха, для размещения пункта технического осмотра, для обслуживания магазина и служебного гаража, превышает площадь построенных на них зданий в 39, в 30,6, в 18,4 раза соответственно.

Отмечаем, что положениями Земельного кодекса и иных федеральных законов не предусматривается необходимость соотнесения площади земельного участка с размером территории в границах данного земельного участка, необходимой для использования такого здания, сооружения, для целей применения положений ст. 39.20 Земельного кодекса. Данная статья предусматривает наличие исключительного права у граждан, юридических лиц, являющихся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках, на приобретение данных земельных участков в собственность или в аренду. Земельным кодексом также не урегулирована процедура доказывания необходимости использования земельного участка заявленной площади для эксплуатации объектов недвижимости для целей применения положений статьи 39.20 Земельного кодекса.

В настоящее время на рассмотрении Государственной Думы ФС РФ находится законопроект о внесении изменений в Земельный кодекс⁴ (принят в первом чтении 04.03.2025), которым планируется ввести, в том числе, порядок образования площади земельного участка, который предоставляется по договору купли-продажи собственнику здания, сооружения в соответствии со ст. 39.20 Земельного кодекса.

Введение данной нормы в Земельный кодекс направлено, в том числе, на исключение случаев злоупотребления при выкупе земельного участка несоразмерно большей площади, чем это необходимо для эксплуатации, находящегося на нем здания или сооружения.

*6.3. Выборочная проверка соблюдения требований законодательства при предоставлении в аренду земельных участков, находящихся в собственности
Забайкальского края*

Случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду на торгах и без проведения торгов определены ст. 39.6 Земельного кодекса.

⁴ Проект Федерального закона № 803202-8 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации»

6.3.1. Проверка соблюдения порядка определения размера арендной платы по договорам аренды земельных участков, находящихся в собственности Забайкальского края, по результатам аукциона

В 2022-2024 годах договоры аренды земельных участков, находящихся в собственности Забайкальского края, по результатам аукциона не заключались.

Согласно представленной Департаментом информации по состоянию на 01.01.2022 действовало 14 договоров аренды, на 01.01.2025 – 7 договоров аренды, заключенных по результатам торгов.

До 2023 года информация о размещении предложения принять участие/проведении торгов размещалась на сайте old.torgi.gov.ru. В настоящее время версия сайта old.torgi.gov.ru, действовавшая до 2023 года, выведена из эксплуатации, в связи с чем просмотр архивной информации, размещенной на данном сайте, недоступен.

В представленных договорах аренды установлено право Арендаторов «в пределах срока действия договора с письменного согласия Арендодателя передавать земельный участок в субаренду, передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу, в том числе передавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив, если иное не предусмотрено п. 9 ст. 22 Земельного кодекса».

Отмечаем, что вышеуказанное положение включено в договор без учета нормы п. 7 ст. 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), в соответствии с которой «если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, победитель торгов не вправе уступать права (за исключением требований по денежному обязательству) и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора. Обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено законом».

Установлено, что по двум договорам аренды земельных участков, заключенных по результатам торгов, арендаторами заключены договоры передачи прав и обязанностей/переуступки права аренды. При этом по одному из договоров Департаментом дано согласие арендатору на передачу арендных прав и обязанностей

другому лицу (Распоряжение от 22.01.2020 № 234/р), что также противоречит требованиям п. 7 ст. 448 ГК РФ, второй - признан ничтожным по иску Департамента (решение Центрального районного суда г. Читы от 02.06.2021 по делу № 2-2073/2021).

6.3.2. Проверка соблюдения порядка определения размера арендной платы по договорам аренды земельных участков, находящихся в собственности Забайкальского края, без проведения торгов

Согласно представленной Департаментом информации по состоянию на 01.01.2022 действовало 188 договоров аренды, на 01.01.2025 - 121 договор аренды земельных участков, находящихся в собственности Забайкальского края, предоставленных без проведения торгов (таблица 1).

Таблица 1

отчетная дата	количество заключенных договоров	арендуемая площадь, м ²	в том числе по адресу г.Чита, мкр. Амурский	
			количество заключенных договоров	арендуемая площадь, м ²
01.01.2022	188	16 488 647,55	126	146 087,0
01.01.2023	162	5 280 181,55	100	118 883,0
01.01.2024	133	5 895 511,55	39	50 250,0
01.01.2025	121	5 911 888,45	36	47 250,0

Значительную часть составляют договоры аренды земельных участков в мкр. Амурский: от 67% от общего количества договоров аренды по состоянию на 01.01.2022, до 30% - по состоянию на 01.01.2025.

Проверкой правомерности предоставления земельных участков по договорам аренды без проведения торгов нарушений не установлено.

Договоры аренды земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории (мкр. Амурский)

С ООО «<...>» (далее – Застройщик, Арендатор) заключены:

1) Договор комплексного освоения территории от 02.03.2018 № 1 (далее – Договор №1) в границах земельного участка, расположенного по адресу: г. Чита, вдоль трассы М-55 площадью 243 573 кв.м, предоставленного в аренду на срок пять лет.

В соответствии с указанным договором и требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации Застройщик принимает на себя обязательства по комплексному освоению территории, включающему в себя подготовку документации по

планировке территории, образование земельных участков в границах данной территории, строительство на земельных участках в границах данной территории объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур, а также иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории. Договором № 1 предусмотрена обязанность Застройщика в течение 1 месяца со дня утверждения документации по планировке территории заключить дополнительное соглашение к договору, содержащее график осуществления мероприятий по освоению данной территории (в том числе строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства) в отношении каждого мероприятия с указанием сроков начала и окончания проведения соответствующих работ.

Застройщиком дополнительное соглашение, содержащее график осуществления мероприятий, не представлено. Соответствующее дополнительное соглашение Департаментом не заключено. Кроме того, Застройщик не представил перечень объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, строительство которых должно осуществляется за счет средств Застройщика. Требование к Застройщику об оплате неустойки за неисполнение обязательств, предусмотренное Договором № 1, Департаментом не направлено.

В период проведения контрольного мероприятия Департаментом в адрес Застройщика направлено предписание от 19.02.2025 № 02-07/1716 о необходимости выплаты неустойки в размере 100 000,00 руб. за неисполнение обязательства по заключению дополнительного соглашения.

Вышеуказанное свидетельствует о **неосуществлении Департаментом, предусмотренного п. 3.5 Договора №1, мониторинга за ходом освоения земельного участка.**

2) Договор аренды земельного участка, предоставляемого для комплексного освоения территории, от 02.03.2018 № 113/18(А) (г.с.) (далее – Договор № 113/18 (А) (г.с.)) с кадастровым номером 75:32:000000:2626, площадью 243 573 кв.м, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях индивидуального жилищного строительства. Договор заключен сроком на 5 лет.

В соответствии с утвержденным проектом межевания территории с кадастровым номером 75:32:000000:2626 образован 181 земельный участок (дата присвоения кадастровых номеров 15.06.2018).

В рамках Договора № 1 Департаментом с ноября 2018 года по февраль 2019 года заключен 181 договор аренды земельных участков, находящихся в собственности Забайкальского края.

В соответствии с условиями договоров размер годовой арендной платы рассчитывается в соответствии с Порядком № 305 с применением расчетных коэффициентов:

при подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории 0,0078% (строка 2.1 приложения к Порядку № 305 в ред. постановления Правительства Забайкальского края от 23.01.2018 № 27) по 19.09.2018;

при строительстве 0,078% (строка 2.2 приложения к Порядку № 305 в ред. постановления Правительства Забайкальского края от 23.01.2018 № 27) с 20.09.2018.

Проверкой соблюдения порядка определения размера арендной платы выявлено следующее.

В нарушение п. 5 Порядка № 305, строки 2.1 приложения к Порядку № 305 (в ред. постановления Правительства Забайкальского края от 23.01.2018 № 27) Департаментом при расчете арендной платы по 182 договорам аренды после утверждения проекта планировки территории и проекта межевания территории неверно применен расчетный коэффициент 0,0078% (с 09.05.2018 по 15.09.2018).

В нарушение п. 5 Порядка № 305, строки 1.2 приложения к Порядку № 305 (в ред. постановления Правительства Забайкальского края от 12.03.2021 № 60) Департаментом при расчете арендной платы по 182 договорам аренды после 12.03.2021 неверно применен расчетный коэффициент 0,078% в соответствии со строкой 2.2 приложения к Порядку № 305, которая утратила силу.

Проверкой соответствия кадастровой стоимости земельных участков, применяемой при расчете арендной платы, в отдельных случаях выявлено несоответствие кадастровой стоимости, утвержденной приказами Департамента от 01.09.2021 № 34/НПА, от 03.10.2022 № 41/НПА.

В нарушение п. 19 Порядка № 305 Департаментом пересчет размера годовой арендной платы за использование земельных участков в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка, с изменением значений расчетных коэффициентов, используемых при расчете арендной платы, не производился (проверка проводилась выборочным способом по 25 договорам аренды из 182 договоров).

В период проведения контрольного мероприятия Департаментом начата работа по перерасчету арендной платы за использование земельных участков ООО «<...>» в результате неверного применения расчетного коэффициента с учетом изменения кадастровой стоимости земельных участков. Расчеты произведены за период с 12.03.2021 по 19.03.2023 с учетом вступивших в законную силу судебных приказов. Рассчитанная сумма необходимой доплаты со стороны арендатора за указанный период составила 184 200,44 руб.

Учитывая общий срок исковой давности, установленный ст. 196 ГК РФ, отмечаем наличие риска отказа в удовлетворении требований о взыскании вышеуказанной задолженности по арендной плате за использование земельных участков в 2021 году и части периода 2022 года при обращении Департамента в суд и, соответственно, риск недопоступления средств в бюджет Забайкальского края.

В нарушение пп. 7 п.1 ст. 1 Земельного кодекса Департаментом в отдельных случаях не были заключены договоры аренды земельного участка либо соглашения об оплате за период фактического использования земельного участка при выявлении фактов государственной регистрации объектов недвижимости/ незавершенного строительства.

В период проведения контрольного мероприятия Департаментом подготовлены проекты соглашений об оплате за период фактического использования земельных участков на общую сумму 251 565,03 руб.

Таким образом, Департаментом нарушены положения ст. 160.1 Бюджетного кодекса в части осуществления полномочий администратора доходов бюджета: начисление, учет и контроль за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью осуществления платежей в бюджет. В результате **недопоступление в бюджет Забайкальского края составило 435 765,47 руб.**

Иные договоры

✓ При проверке порядка расчета арендной платы по договорам аренды земельных участков, предоставленных АО <...> в рамках реализации инвестиционного проекта «Строительство многоквартирных жилых домов по адресу: г. Чита, ул. Матвеева, 10» установлено, что по договору от 27.11.2019 № 788/19 (г.с.) не произведен перерасчет арендной платы в связи с увеличением кадастровой стоимости с 01.01.2023 года.

В результате за 2023-2024 годы **недопоступление в бюджет Забайкальского края составило 1 979,39 руб.**

✓ По договору аренды земельного участка от 30.11.2017 №493/17 (г.с.), заключенному с физическим лицом, Департамент передал во временное пользование земельный участок из категории земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 75:22:630101:1, площадью 4 080 000 кв.м, местоположение: Забайкальский край, Читинский район, в районе ст. Гонгота, для ведения подсобного хозяйства на срок по 30.09.2037 (20 лет).

Договор аренды заключен в соответствии с пп.19 п.2 ст. 39.6 Земельного кодекса, согласно которому договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка гражданину для сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества или земельного участка, расположенного за границами населенного пункта, гражданину для ведения личного подсобного хозяйства.

Согласно пояснениям Департамента земельный участок с кадастровым номером 75:22:630101:1 предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства.

Согласно ч. 1, 5 ст. 4 Федерального закона от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, устанавливается в размере 0,5 га. Максимальный размер общей площади земельных участков может быть увеличен законом субъекта Российской Федерации, но не более чем в пять раз.

Во исполнение указанной нормы ч. 4 ст. 3 Закона Забайкальского края от 01.04.2009 № 152-ЗЗК «О регулировании земельных отношений на территории Забайкальского края» установлен максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, который не может превышать 2,5 га.

Таким образом, Департаментом заключен договор аренды земельного участка от 30.11.2017 №493/17 (г.с.) площадью 408 га с физическим лицом **без соблюдения положений ч. 5 ст. 4 Закона о личном подсобном хозяйстве, ч. 4 ст. 3 Закона Забайкальского края от 01.04.2009 № 152-ЗЗК «О регулировании земельных отношений на территории Забайкальского края».**

✓ Департаментом с концессионером ООО <...> в соответствии с условиями концессионного соглашения от 10.03.2022 № 1 (концедент - Министерство жилищно-коммунального хозяйства, энергетики, цифровизации и связи Забайкальского края) 20.04.2022 заключено 4 договора аренды земельных участков от 20.04.2022.

В ходе анализа свода начислений и платежей по обязательству в 2024 году установлено, что в нарушение п. 4, п. 7, п. 19 Порядка № 305 при расчете размера арендной платы по вышеуказанным договорам аренды земельных участков от 20.04.2022 Департаментом применены неверные расчетные и корректирующие коэффициенты, пересчет размера годовой арендной платы за использование земельных участков в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка не производился.

В результате за 2024 год **недопоступление в бюджет Забайкальского края составило 145 279,25 руб.**

Отмечаем, что нарушение в применении Департаментом установленных требований при расчете размера арендной платы за использование земельных участков в 2022-2023 годах отражены в акте по результатам контрольного мероприятия КСП от 09.02.2024 № 05-24/КФ-А-КСП. Нарушение до настоящего времени не устранено.

Кроме того, в ходе проверки установлено, что в нарушение пп. 7 п.1 ст. 1 Земельного кодекса Департаментом не были заключены договоры аренды земельного участка либо соглашения об оплате за период фактического использования земельного участка при выявлении фактов государственной регистрации объектов недвижимости/ незавершенного строительства (в 5 случаях). **Недопоступление в бюджет Забайкальского края составило 10 218,13 руб.**

В период проведения контрольного мероприятия Департаментом подготовлены проекты соглашений об оплате за период фактического использования земельного участка, а также представлено платежное поручение от 17.02.2025, подтверждающее оплату за фактическое использование одного из земельных участков в размере 3807,07 руб.

Следует отметить, что в настоящее время отделом арендных отношений Департамента производится администрирование более 9 000 договоров аренды земельных участков, в том числе администрирование доходов по договорам аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Учет начислений, оплаты арендных платежей по договорам аренды земельного участка, по соглашениям об оплате за период фактического использования земельного участка ведется отделом арендных отношений в программном комплексе для учета земельных и имущественных отношений SAUMI (версия 4.10). Используемая версия программного комплекса SAUMI имеет ограниченные возможности. В установленном программном комплексе отсутствует интеграция с федеральным сервисом Росреестр, с ГИС ГМП, УФНС.

Кроме того, в программном комплексе отсутствует функция «Шаблоны договоров аренды (дополнительных договоров, соглашений)» - составление производится в ручном режиме с использованием программ Microsoft Word. Установленный программный комплекс не обладает функционалом определения коэффициентов при указании категории земельного участка. Расчет арендной платы не автоматизирован, рассчитывается вручную, в том числе при внесении изменений в кадастровую стоимость, изменении коэффициентов. Данные расчета вручную вносятся в договор аренды (дополнительное соглашение, уведомление о перерасчете арендной стоимости). Отсутствует автоматическое напоминание об истечении срока действия договоров, о необходимости ведения претензионной работы, т.е. отсутствует автоматизация всего рабочего процесса.

Вышеуказанное, в том числе, является причиной ненадлежащего осуществления Департаментом бюджетных полномочий администратора доходов в части несвоевременного ведения перерасчета аренной платы, допущения ошибок и нарушений при расчете и начислении аренной платы.

6.3.3. Проверка соблюдения требований о принятии мер по взысканию с арендаторов задолженности по арендной плате

Приказами Департамента от 18.01.2022 № 9/0Д, от 18.11.2024 № 180/ОД определено должностное лицо (начальник отдела арендных отношений Управления земельных отношений), ответственное за осуществление бюджетных полномочий по администрированию доходов, прогнозированию поступлений доходов и контролю за полнотой и своевременностью поступлений доходов по коду классификации 017 111 05022 02 0000 120 «Доходы, получаемые в виде арендной платы, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды за земли, находящиеся в

собственности субъектов Российской Федерации (за исключением земельных участков бюджетных и автономных учреждений субъектов Российской Федерации)».

В ходе проверки установлено, что сводная информация о начислениях по соглашениям об оплате за период фактического использования земельного участка в отдел финансов и администрирования доходов в проверяемый период не направлялась.

В нарушение п. 197, 199 Инструкции по применению Единого плана счетов бухгалтерского учета для органов государственной власти (государственных органов), органов местного самоуправления, органов управления государственными внебюджетными фондами, государственных академий наук, государственных (муниципальных) учреждений, утвержденной приказом Минфина России от 01.12.2010 № 157н (далее – Инструкция № 157н), начисленные Департаментом доходы, возникшие в силу соглашений об оплате за период фактического использования земельного участка, в бюджетном учете не отражены.

По состоянию на 01.01.2025 задолженность, включая пени, числилась по 288 договорам аренды земельных участков на общую сумму 31 864 968,29 руб., в том числе по 82 действующим договорам аренды на общую сумму 938 099,42 руб.

Из общей суммы задолженности по состоянию на 01.01.2025 числилась задолженность по 155 договорам аренды земельных участков на сумму 194 936,8 руб., заключенным с ООО «<...>», срок действия которых окончен в период с 16.07.2019 по 19.03.2023.

При анализе представленной Департаментом информации о проведенной работе по взысканию задолженности ООО «<...>» (выборочно по 24 договорам аренды) установлено, что Департаментом из 23 судебных приказов о взыскании задолженности, полученных в Арбитражном суде Забайкальского края (далее – Арбитражный суд), 13 судебных приказов Департаментом в органы принудительного исполнения не направлялись. По 6 судебным приказам, направленным в органы принудительного исполнения в 2022 году, исполнительные производства в 2022 году окончены. Судебные приказы повторно на исполнение не направлялись. В отношении иных сумм задолженности исковая работа по взысканию задолженности не проводилась (около 60% от объема выборки).

При анализе информации о проведенной работе по взысканию задолженности иных арендаторов по наиболее значительным суммам (выборочно по 12 договорам аренды, по

которым имеется задолженность по основным платежам, пени по состоянию на 01.01.2025) выявлено следующее:

- общая сумма задолженности, включая задолженность по арендным платежам, пени составила 22 306 892,75 руб.;

- по 10 договорам аренды получено 15 судебных приказов, исполнительных листов на общую сумму задолженности, включая проценты за пользование чужими денежными средствами, 21 922 754,40 руб.;

- по двум договорам аренды земельного участка Департаментом исковая работа по взысканию задолженности в размере 431 540,18 руб. не проводилась.

По данным базы данных ПУ АИС УФССП России по Забайкальскому краю о статусе 7 исполнительных производств представлена следующая информация:

- 3 исполнительных производства о взыскании задолженности 3 432 787,50 руб. с ООО <...> (решения, вынесенные Арбитражным судом в 2021 - 2022 годах) окончены в 2022 году в связи с отсутствием у должника имущества, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными. Исполнительные листы повторно на исполнение не направлялись.

- 4 исполнительных листа о взыскании задолженности в сумме 7 551 914,33 руб. (решения районных судов, вынесенные в 2022 - 2023 годах) в органы принудительного исполнения не поступали.

По 8 исполнительным производствам на сумму задолженности 10 938 052,57 руб. информация о ходе их исполнения не запрашивалась, информация о статусе исполнительного производства у Департамента отсутствует.

В ходе проверки также установлено, что в составе задолженности по арендной плате также числится задолженность арендаторов, которые прекратили свою деятельность.

Отмечаем, что приказами Департамента от 15.03.2020 № 78/ОД, от 15.11.2024 № 178/ОД утверждены Порядки принятия Департаментом государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края решений о признании безнадежной к взысканию задолженности по платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации и о ее списании (восстановлении).

Однако в проверяемом периоде Департаментом на основании протокола заседания комиссии о признании безнадежной к взысканию и списания задолженности по

платежам за аренду земельных участков от 28.03.2024, списана задолженность лишь по одному договору аренды в размере 16 632,73 руб.

Таким образом, анализ информации о проводимой Департаментом работе по взысканию задолженности показал, что указанная деятельность **осуществляется Департаментом ненадлежащим образом:**

- не предпринимаются достаточные и своевременные меры по обращению в суд с иском (заявлением о выдаче судебного приказа) о взыскании задолженности по арендным платежам, пени в полном объеме;

- исполнительные документы направляются в органы принудительного исполнения не в полном объеме;

- при наличии законных оснований не используется право повторного обращения в органы принудительного исполнения о возбуждении исполнительного производства по ранее оконченным исполнительным производствам;

- работа, направленная на организацию и осуществление взаимодействия Департамента и органов принудительного исполнения, в том числе, в части проведения сверок направленных исполнительных документов, возбужденных по ним исполнительных производств и результатов исполнительских действий, не проводится.

Также ненадлежащим образом Департаментом осуществляется и деятельность по признанию безнадежной к взысканию и списанию задолженности по платежам за аренду земельных участков.

6.4. Проверка соблюдения требований пункта 6 статьи 19 Федерального закона от 01.04.2020 № 98-ФЗ в части заключения дополнительных соглашений к договорам аренды земельных участков, находящихся в собственности Забайкальского края, предусматривающих увеличение срока действия таких договоров

В соответствии с п. 6 ст. 19 Федерального закона от 01.04.2020 № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» (далее – Закон № 98-ФЗ) до 1 марта 2021 года арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вправе потребовать от арендодателя заключения дополнительного соглашения к договору аренды такого земельного участка, предусматривающего увеличение срока действия такого договора, независимо от

оснований заключения данного договора аренды, наличия или отсутствия задолженности по арендной плате при соответствии условиям, установленным вышеуказанной нормой.

В 2019 году между Департаментом и АО <...> заключены 7 договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности Забайкальского края для строительства многоквартирных жилых домов и трансформаторных подстанций.

Отмечаем, что действие вышеуказанных договоров установлено на срок менее чем три года (с 16.10.2019 по 30.06.2021), т.е. **без учета положений пп.1 п.8 ст. 39.8 Земельного кодекса.**

Постановлением Губернатора Забайкальского края от 08.04.2020 № 30⁵ принято решение о введении режима повышенной готовности на территории Забайкальского края и комплексе ограничительных и иных мероприятий по предотвращению распространения новой коронавирусной инфекции (2019-ncov).

В 2020 году АО <...> в адрес Департамента направлено заявление о заключении дополнительных соглашений к договорам аренды в части продления срока действия, в том числе по договорам аренды земельных участков, на территории г. Читы, государственная собственность на которые не разграничена.

Проверкой законности заключения дополнительных соглашений в соответствии с требованиями ч. 6 ст. 19 Федерального закона № 98-ФЗ, нарушений не установлено.

В соответствии с ч. 7 ст. 19 Федерального закона № 98-ФЗ срок, на который увеличивается срок действия договора аренды земельного участка в соответствии с дополнительным соглашением, указанным в ч. 6 ст. 19, определяется арендатором, но не может превышать срок действия договора аренды земельного участка, согласованный сторонами до его увеличения, или три года, если срок действия договора составляет более чем три года. При этом положения п. 8 ст. 39.8 Земельного кодекса не применяются.

Дополнительными соглашениями к договорам аренды №786/19, №789/19, №791/19, №792/19, №788/19 с учетом протоколов разногласий срок действия продлен **без учета норм ч. 7 ст. 19 Федерального закона № 98-ФЗ** на срок 3 года, что больше срока действия договоров аренды.

⁵ Документ утратил силу в связи с изданием постановления Губернатора Забайкальского края от 08.06.2023.

В соответствии с п. 8 ст. 19 Федерального закона № 98-ФЗ арендодатель обязан без проведения торгов заключить дополнительное соглашение, указанное в ч. 6 ст. 19, в срок не позднее чем в течение пяти рабочих дней со дня обращения арендатора с требованием о его заключении.

Дополнительное соглашение от 08.07.2020 № 260 заключено более чем через пять рабочих дней с момента подачи заявления на продление договоров аренды (дата подачи заявления – 22.06.2020), **что не соответствует вышеуказанным положениям ч. 8 ст. 19 Федерального закона № 98-ФЗ.**

6.5. Проверка соблюдения требований законодательства в части предоставления земельных участков, находящихся в собственности Забайкальского края, в аренду без проведения торгов в целях осуществления деятельности по производству продукции, необходимой для обеспечения импортозамещения в условиях введенных ограничительных мер со стороны иностранных государств и международных организаций

В соответствии с пп. б п.1 постановления Правительства Российской Федерации от 09.04.2022 № 629 «Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022 - 2024 годах, а также о случаях установления льготной арендной платы по договорам аренды земельных участков, находящихся в федеральной собственности, и размере такой платы» (далее – постановление Правительства РФ № 629) в 2022-2024 годах наряду со случаями, предусмотренными Земельным кодексом, земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могли быть предоставлены гражданам Российской Федерации или российским юридическим лицам в аренду без проведения торгов в целях осуществления деятельности по производству продукции, необходимой для обеспечения импортозамещения в условиях введенных ограничительных мер со стороны иностранных государств и международных организаций, перечень которой устанавливается решением органа государственной власти субъекта Российской Федерации.

Перечень видов экономической (предпринимательской) деятельности, осуществляемой в целях обеспечения импортозамещения на территории Забайкальского края для преодоления негативных последствий введения ограничительных мер со стороны иностранных государств и международных организаций первоначально

утвержден Распоряжением Правительства Забайкальского края от 04.07.2022 № 260-р (далее - перечень № 260-р). Распоряжением Правительства Забайкальского края от 25.01.2023 № 11-р перечень № 260-р признан утратившим силу и утвержден перечень продукции, необходимой для обеспечения импортозамещения на территории Забайкальского края в условиях введения ограничительных мер со стороны иностранных государств и международных организаций, по видам экономической деятельности (далее – перечень № 11-р).

На основании постановления Правительства РФ № 629 в период 2022-2024 годы Департаментом заключено 9 договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности Забайкальского края, 3 из которых в 2024 году расторгнуты (далее – договоры аренды по импортозамещению).

Земельные участки предоставлены без торгов по заявлениям юридических лиц.

В ходе проверки правовых оснований заключения договоров аренды по импортозамещению нарушений не установлено. Целевые назначения использования земельных участков, предусмотренные в договорах аренды по импортозамещению, соответствуют перечням № 260-р и № 11-р.

Согласно выпискам из ЕГРЮЛ ФНС России виды экономической деятельности по ОКПД юридических лиц (арендаторов) соответствуют целевым назначениям использования земельных участков.

Предметом договоров является предоставление земельных участков в аренду для целей строительства объектов. Сроки действия договоров установлены в соответствии с п. 8 ст. 39.8 Земельного кодекса в диапазоне от трех до десяти лет.

Все действующие договоры зарегистрированы в Росреестре.

В ходе осмотров земельных участков, предоставленных по договорам аренды по импортозамещению установлено, что все земельные участки согласно действующим договорам аренды, не эксплуатируются, работы по строительству объектов не ведутся.

Контрольно-счетная палата Забайкальского края отмечает, что в соответствии с п. 2 постановления Правительства РФ № 629, п. 8.7. договоров аренды земельных участков по импортозамещению Департаментом может быть использована возможность расторжения вышеуказанных договоров в одностороннем порядке в случае дальнейшего неиспользования земельных участков в целях осуществления деятельности по производству продукции, необходимой для обеспечения импортозамещения.

6.6. Проверка осуществления Департаментом контроля за использованием земельных участков, находящихся в собственности Забайкальского края

Договорами аренды земельных участков закреплено право Департамента посещать и обследовать земельные участки на предмет соблюдения условий договора.

Согласно информации Департамента в проверяемый период, в целях соблюдения условий договора аренды земельного участка, Департаментом проведено обследование одного земельного участка, находящегося в собственности Забайкальского края. Данный показатель (к общему количеству предоставленных в аренду земельных участков) является незначительным.

Неосуществление Департаментом обследований земельных участков, находящихся в собственности Забайкальского края, на предмет соблюдения условий договоров аренды, может привести к эксплуатации данных участков землепользователями не по целевому назначению и нарушению земельного законодательства.

7. Замечания руководителей объектов контрольного мероприятия на результаты контрольного мероприятия

После ознакомления с актом проверки замечания (разногласия), пояснения Департаментом в установленный срок не представлены.

8. Выводы:

8.1. Региональное нормативное регулирование в проверяемой сфере в целом соответствует федеральному законодательству, а также отвечает принципам полноты и достаточности.

8.2. Департаментом при установлении расчетных и корректирующего коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы, не проводится экономическая оценка земель в целях соблюдения принципа экономической обоснованности, предусмотренного постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582.

8.3. Установлено нарушение ст. 57 Бюджетного кодекса, допущенное Департаментом при зачислении доходов от продажи земельного участка, находящегося в государственной собственности Забайкальского края, в бюджет городского округа

«Город Чита» в сумме 1 522 213,0 руб. Нарушение устранено в ходе контрольного мероприятия.

8.4. Установлены факты нарушения Департаментом пунктов 4, 5, 7, 19 Порядка № 305 при расчете размера арендной платы по договорам аренды земельных участков, а именно: Департаментом неверно применены расчетные и корректирующие коэффициенты, пересчет размера годовой арендной платы за использование земельных участков, в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка не производился.

8.5. В нарушение пп. 7 п.1 ст. 1 Земельного кодекса Департаментом не заключены договоры аренды земельного участка либо соглашения об оплате за период фактического использования земельного участка при выявлении фактов государственной регистрации объектов недвижимости (незавершенного строительства).

8.6. В нарушение п. 197, 199 Инструкции № 157н, начисленные Департаментом доходы, возникшие в силу соглашений об оплате за период фактического использования земельного участка, в бюджетном учете не отражены.

8.7. В нарушение статьи 160.1 Бюджетного кодекса Департаментом ненадлежащим образом исполняются полномочия администратора доходов бюджета в части осуществления начисления, учета и контроля за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью осуществления платежей в бюджет, что повлекло недопоступление средств в бюджет Забайкальского края в сумме 593 242,24 руб.

8.8. Установлено, что деятельность, направленная на принятие мер по взысканию с арендаторов задолженности по арендной плате, осуществляется Департаментом ненадлежащим образом.

8.9. В ходе осмотров земельных участков, предоставленных в аренду без торгов в целях осуществления деятельности по производству продукции, необходимой для обеспечения импортозамещения в условиях введенных ограничительных мер со стороны иностранных государств и международных организаций установлено, что указанные участки не эксплуатируются, работы по строительству объектов не ведутся.

8.10. Имеются замечания по фактам:

- подготовки проектов договоров купли-продажи и их направлению заявителю с нарушением норм п. 5 ст. 39.17 Земельного кодекса;

- включения в договоры аренды земельных участков положений, не учитывающих нормы п. 7 ст. 448 ГК РФ;

- заключения договора аренды земельного участка без соблюдения положений ч. 5 ст. 4 Закона о личном подсобном хозяйстве, ч. 4 ст. 3 Закона Забайкальского края от 01.04.2009 № 152-ЗЗК «О регулировании земельных отношений на территории Забайкальского края»;

- иные.

9. Предложения

Департаменту государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края:

- принять меры по недопущению нарушений действующего законодательства при продаже и аренде земельных участков, находящихся в собственности Забайкальского края, указанные в настоящем отчете;

- обеспечить соблюдение принципа экономической обоснованности, предусмотренного постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582, посредством проведения соответствующей экономической оценки земель при установлении расчетных и корректирующего коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы;

- обеспечить надлежащее исполнение полномочий администратора доходов бюджета в части осуществления начисления, учета и контроля за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью осуществления платежей в бюджет, в том числе, провести работу по перерасчету размера годовой арендной платы по договорам аренды с учетом действующих расчетных и корректирующих коэффициентов, а также изменением кадастровой стоимости земельных участков, принять меры по взысканию недоначисленной арендной платы;

- провести работу по заключению договоров аренды либо соглашений об оплате за период фактического использования земельного участка при выявлении фактов государственной регистрации объектов недвижимости (незавершенного строительства), начислению и взысканию средств за фактическое использование земельных участков;

- обеспечить надлежащее осуществление деятельности, направленной на принятие мер по взысканию с арендаторов задолженности по арендной плате;

- направить в адрес Министерства финансов Забайкальского края обращение (обоснование необходимости) о дополнительном финансовом обеспечении процесса автоматизации учета земельных и имущественных отношений Забайкальского края, в том числе посредством приобретения программного комплекса, интегрированного с федеральным сервисом Росреестр, с ГИС ГМП, УФНС и др.

- проанализировать имеющиеся в материалах контрольного мероприятия иные замечания относительно предмета контрольного мероприятия и принять меры по их устранению в рамках установленной компетенции Департамента.

10. Меры реагирования Контрольно-счетной палаты Забайкальского края

10.1 Направить отчет о результатах контрольного мероприятия:

для сведения:

- в Законодательное Собрание Забайкальского края;

для рассмотрения и принятия мер:

- в Департамент государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края;

- в Прокуратуру Забайкальского края.

10.2. Направить представление и рекомендации:

- в Департамент государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края.