

ОТЧЕТ

по результатам проверки исполнения законодательства и целевого использования средств областного бюджета в 2005 -2006 г.г. при приобретении земель в собственность Тверской области из земель сельскохозяйственного назначения, а также учет и эффективность их дальнейшего использования.

г.Тверь

ноябрь 2007 г.

1. Основание для проверки:

Закон Тверской области от 30.07.98г. № 25-ОЗ-2 «О контрольно-счетной палате Законодательного Собрания Тверской области» и п.33 Плана работы контрольно-счетной палаты Законодательного Собрания Тверской области на 2007 год, утвержденного постановлением Законодательного Собрания Тверской области от 01.02.2007г. № 482-П-4, удостоверение от 05.07.2007г. №39 на имя аудитора контрольно-счетной палаты Законодательного Собрания Тверской области Зверевой Ольги Авенировны, ведущих инспекторов контрольно-счетной палаты Цидильковской Валентины Ивановны и Козица Людмилы Николаевны.

2. Цель проверки:

1.Определение исполнения законодательства и целевого использования средств областного бюджета при приобретении земель из земель сельскохозяйственного назначения в собственность Тверской области в 2005-2006 годах.

2. Оценить учет земель, приобретенных в собственность Тверской области из земель сельскохозяйственного назначения, и эффективность их использования.

3. Объект проверки:

Комитет по управлению имуществом Тверской области (далее - Комитет).

За проверяемый период комитетом руководили с 01.01.2005г. по 21.02.2005г. А.В. Королев, с 22.02.2005г. по 26.04.2005г. В.Е. Грабарник, с 27.04.2005 г. по 23.05.2006г. С.А. Кузнецов и с 24.05.2006 г. по 31.12.2006 г. Е.В. Дымстова.

Обязанности заведующего отделом бухгалтерского учета и обеспечения весь период исполняла Зайцева Оксана Ивановна.

По результатам проверки составлено два акта, которые были направлены в комитет по управлению имуществом Тверской области. Результаты рассмотрения актов Комитетом представлены в контрольно-счетную палату Законодательного Собрания письмом от 14.11.2007г. №8280-08, в котором отсутствует информация об опровержении фактов нарушения законодательства при приобретении земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в собственность Тверской области, переводе данных земельных участков в земли других категорий, а также фактов неэффективного использования средств областного бюджета, выявленных в результате проверки.

4. Предмет проверки

1. Распорядительные документы Администрации Тверской области и комитета по управлению имуществом Тверской области,

2. договоры комитета по приобретению и продаже земельных участков и другие документы, по вопросам приобретения земель в собственность Тверской области из земель сельскохозяйственного назначения, их учета и использования,
3. бухгалтерские документы.

5. Перечень законодательных и других нормативных актов, выполнение которых проверено в ходе проверки:

- Бюджетный кодекс РФ;
- Гражданский кодекс РФ;
- Гражданский процессуальный кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- Федеральный закон от 24.07.2002г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;
- Федеральный закон от 21.12.2004г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»;
- Федеральный закон от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- постановление Совета Министров-Правительства РФ от 28.01.1993г. №77 «Об утверждении Положения о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства»;
- постановление Правительства РФ от 11.11.2002г. № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков»;
- постановление Правительства РФ от 06.07.2001г. № 519 «Об утверждении стандартов оценки»;
- распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002г. № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;
- закон Тверской области от 27.11.2003г. № 79-ЗО «О регулировании оборота земель сельскохозяйственного назначения в Тверской области»;
- закон Тверской области от 29.12.2004г. №89-ЗО «Об областном бюджете Тверской области на 2005 год»;
- закон Тверской области от 28.12.2005г. № 169-ЗО «Об областном бюджете Тверской области на 2006 год»;
- постановление Администрации Тверской области от 06.05.2006г. № 93-па «О реализации отдельных полномочий в сфере оборота земель сельскохозяйственного назначения»;
- постановление Администрации Тверской области от 26.08.2005г. № 274-па «Об утверждении типовой формы договора купли-продажи земельного участка»;
- постановление Администрации Тверской области от 11.10.2005г. № 304-па «О Порядке отчуждения государственного имущества Тверской области»;
- постановление Администрации Тверской области от 19.04.2005г. №137-па «О создании Координационного совета по имущественным отношениям».

- постановление Администрации Тверской области от 07.12.2005г. №325-па «Об утверждении Положения о комитете по управлению имуществом Тверской области»;
- постановление Администрации Тверской области от 24.10.2006г. №261-па «О содержании ходатайства о переводе земель сельскохозяйственного назначения в земли других категорий и прилагаемых к нему документах».

6. Результаты проверки.

6.1. Исполнение законодательства и целевое использование средств областного бюджета при приобретении в 2005- 2006 годах земель из земель сельскохозяйственного назначения в собственность Тверской области.

В соответствии с п.1 ст.8 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и ст. 3 закона Тверской области от 27.11.2003 №79-ЗО «О регулировании оборота земель сельскохозяйственного назначения в Тверской области» при продаже земель из земель сельскохозяйственного назначения Тверская область имеет преимущественное право покупки таких земель, по цене за которую они продаются, за исключением случаев продажи с публичных торгов. Порядок приобретения земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в собственность Тверской области на 2005 год установлен в Федеральном законе «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», на 2006 год – в законе Тверской области «О регулировании оборота земель сельскохозяйственного назначения в Тверской области».

В 2005 году согласно закону Тверской области «О регулировании оборота земель сельскохозяйственного назначения в Тверской области» полномочия Тверской области по реализации преимущественного права покупки земель в 2005 году осуществлялись Администрацией Тверской области. Постановлением Администрации Тверской области от 26.08.2005 №274-па «Об утверждении типовой формы договора купли-продажи земельного участка» на Комитет были возложены обязанности по заключению договоров купли-продажи земельных участков на основании распоряжений Администрации Тверской области.

В 2006 году согласно ст.3.1 закона Тверской области «О регулировании оборота земель сельскохозяйственного назначения в Тверской области» решения о целесообразности приобретения земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в государственную собственность Тверской области принимались коллегиально Комиссией по рассмотрению вопросов о приобретении земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в собственность Тверской области (далее - Комиссия). На основании решений Комиссии в соответствии со ст.3.1 закона Тверской области «О регулировании оборота земель сельскохозяйственного назначения в Тверской области» и постановлением Администрации Тверской области «О реализации отдельных полномочий в сфере оборота земель сельскохозяйственного назначения» Комитетом принимались распоряжения о приобретении земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в государственную собственность Тверской области либо об отказе.

Также согласно постановлению Администрации Тверской области от 26.08.2005 №274-па Комитет обязан проводить государственную регистрацию

перехода права собственности по приобретенным земельным участкам и оформлять паспорта земельных участков.

В целях реализации преимущественного права Тверской области покупки земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в областном бюджете Тверской области на 2005 год предусмотрены средства в сумме 50 000 тыс. рублей и на 2006 год - в сумме 50 000 тыс. рублей. **Вместе с тем, в нарушение требований статей 85, 178 и 182 Бюджетного кодекса РФ в области не принимались программы приобретения имущества в государственную собственность Тверской области на 2005-2006 годы для обоснования объема расходов областного бюджета на приобретение земельных участков, а также установления цели приобретения земельных участков и условий их дальнейшего использования.**

В 2005 году согласно информации Комитета Административных Тверской области были получены 204 извещения о намерении продать земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения. Администрацией Тверской области издано четыре распоряжения о приобретении земельных участков в государственную собственность Тверской области, на основании которых Комитетом заключено четыре договора купли-продажи на приобретение 4-х земельных участков. Фактически в 2005 году приобретено три земельных участка из земель сельскохозяйственного назначения общей площадью 265 000 кв. метров, в том числе:

1. по договору от 23.11.2005г. № 10 (далее – договор №10) на основании распоряжения Администрации Тверской области от 04.10.2005 №630-ра (с изм. от 22.12.2005г.) за 6 525 тыс. рублей приобретен земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, расположенный по адресу: Тверская область, Осташковский район, Мошенское сельское поселение, в районе д. Ореховка, (кадастровый номер 69:24:00 00 11:0064) площадью 87 000 кв. метров (далее - земельный участок в районе д. Ореховка). Право собственности Тверской области закреплено свидетельством на право собственности от 16.02.2006 г. Серия 69-АА №806868;

2. по договору от 23.11.2005г. № 11 (далее – договор №11) на основании распоряжения Администрации Тверской области от 04.10.2005 №631-ра (с изм. от 22.12.2005) за 10 200 тыс. рублей приобретен земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, расположенный по адресу: Тверская область, Осташковский район, Мошенское сельское поселение, в районе д. Подолище (кадастровый номер 69:24:00 00 11:0131, площадью 136 000 кв. метров (далее - земельный участок в районе д. Подолище). Право собственности Тверской области закреплено свидетельством на право собственности от 16.02.2006 г. Серия 69-АА №806869;

3. по договору от 22.12.2005 г. № 13 (далее – договор №13) на основании распоряжения Администрации Тверской области от 25.10.2005 №666-ра за 1 260 тыс. рублей приобретен земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, расположенный по адресу: Тверская область, Калининский район, Бурашевское сельское поселение, в районе д. Греблево (кадастровый номер 69:10:10 00 25:0115), площадью 42 000 кв. метров (далее - земельный участок в

районе д. Греблево). Право собственности Тверской области закреплено свидетельством на право собственности от 08.02.2006 г. Серия 69-АА №805432.

Информация о приобретении земельных участков в собственность Тверской области в 2005 году и их использовании приведена в приложении №1 к отчету.

В целом в 2005 году на приобретение земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения использовано бюджетных средств в сумме 17985 тыс. рублей или 36% от годовых бюджетных назначений, предусмотренных в областном бюджете на 2005 год на реализацию данной цели, что отражено в отчете Комитета об исполнении областного бюджета за 2005 год. При этом Комитетом средства областного бюджета в оплату за земельные участки перечислены продавцам с превышением срока расчетов (90 дней с даты представления извещения, установленного в ст.8 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»), в том числе по договору №10 и договору №11 - на 50 дней, по договору №13 – на 94 дня. Превышение нормативных сроков связано с принятием Администрацией Тверской области решений о приобретении земельных участков в собственность Тверской области по истечении 120 дней со дня поступления извещений от продавцов, а также заключением Комитетом договора купли продажи №13 по истечении двух месяцев после принятия решения о приобретении участка.

Передача продавцами земельных участков Комитету произведена с превышением на 2 дня сроков передачи, установленных в п.3.2. договоров №№ 10,11 и 13 (в течении 3-х дней).

Для принятия в 2005 году решений о покупке в собственность Тверской области земель из земель сельскохозяйственного назначения были разработаны технико-экономические обоснования для принятия решения о реализации приоритетного права Тверской области по приобретению в государственную собственность земельных участков (далее - ТЭО), которые включают: описание земельных участков, характеристику состояния рынка земли, варианты наиболее эффективного их использования, оценку рыночной стоимости, что соответствует требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. №568-р.

Согласно ТЭО рыночная стоимость земельных участков установлена:

- в районе д. Ореховка по категории земель сельскохозяйственного назначения в сумме 2 800,5 тыс. рублей, которая на 3724,5 тыс. рублей ниже цены продавца (6525 тыс. рублей),
- в районе д. Подолище по категории земель сельскохозяйственного назначения в сумме 4377,8 тыс. рублей, которая на 5822,2 тыс. рублей ниже цены продавца (10200 тыс. рублей),
- в районе д. Греблево по категории земель сельскохозяйственного назначения - 1080,5 тыс. рублей, которая на 179,5 тыс. рублей ниже цены продавца (1260 тыс. рублей).

Все земельные участки приобретены в 2005 году по ценам, предложенным продавцами.

Следовательно, на основании ст. 34 «Принцип эффективности и экономности использования бюджетных средств» Бюджетного кодекса РФ

приобретение в собственность Тверской области трех земельных участков по ценам, превышающим рыночную стоимость на сумму 9726,2 тыс. рублей, является неэффективным вложением бюджетных средств.

В 2006 году по данным Комитета Комиссией было рассмотрено 727 извещений продавцов земельных участков, из них два заявления, поданных в 2005 году. В отношении 77 земельных участков Комиссией приняты решения о целесообразности их приобретения в собственность области и Комитетом приняты распоряжения о приобретении этих земельных участков. При этом следует отметить, что стоимость земельных участков, в отношении которых Комитетом в 2006 году приняты решения об их приобретении, значительно превышает годовые бюджетные назначения, предусмотренные в областном бюджете на 2006 год на эти цели в сумме 50 000 тыс. рублей. В частности, только по трем распоряжениям Комитета от 23.05.2006г. № 218 и №220, от 18.08.2006г. № 368 стоимость земельных участков составила 134 292,7 тыс. рублей, что в 2,7 раза превышает годовые бюджетные назначения. В результате чего, распоряжение Комитета от 18.08.2006г. №368 о приобретении земельного участка на сумму 58525 тыс. рублей было отменено по причине превышения суммы покупки объема годовых бюджетных назначений, предусмотренных на эти цели.

Фактически Комитетом в 2006 году были заключены договоры о покупке только 3-х земельных участков и отменены распоряжения о приобретении 50-ти земельных участков. В соответствии с заключенными договорами купли-продажи приобретено три земельных участка из земель сельскохозяйственного назначения общей площадью 347900 кв. м., в том числе:

1. по договору от 22.12.2005г. № 12 на основании распоряжения Комитета от 04.07.2006г. № 275 за 3044,7 тыс. рублей приобретен земельный участок, расположенный по адресу: Тверская область, Осташковский р-н, Ботовское с/п, в районе д. Жданское, площадью 179100 кв.м. (далее - земельный участок в районе д. Жданское). Право собственности Тверской области закреплено свидетельством на право собственности от 30.03.2007г. Серия 69-АБ № 025096;

2. по договору от 26.07.2006г. № 14 на основании распоряжения Комитета от 23.05.2006г. № 220 за 1500,0 тыс. руб. приобретен земельный участок, расположенный по адресу: Тверская область, Осташковский р-н, Ботовское с/п, д. Звягино, площадью 55800 кв. м. (далее - земельный участок в д. Звягино). Право собственности Тверской области закреплено свидетельством на право собственности 19.12.2006г. серия 69-АА № 948558;

3. по договору от 21.12.2006г. №15 на основании распоряжения Комитета от 08.12.2006г. №851 за 980 тыс. руб. приобретен земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, расположенный по адресу: Тверская область, Андреапольский р-н, Торопацкое с/п, в районе д. Ольховец, площадью 113000 кв.м. (далее - земельный участок в районе д. Ольховец). Право собственности Тверской области закреплено свидетельством на право собственности от 09.02.2007г. серия № 69-АА № 951213.

Информация о приобретении земельных участков в собственность Тверской области в 2006 году и их использовании приведена в приложении №2 к отчету.

В соответствии со ст.3.1 закона Тверской области «О регулировании оборота земель сельскохозяйственного назначения в Тверской области» при

принятии Комиссией решений о целесообразности приобретения земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в государственную собственность Тверской области должны учитываться следующие факторы:

- соотношение заявленной продавцом цены земельного участка со средней сложившейся в Тверской области ценой земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;
- разрешенное использование земельного участка;
- плодородие земельного участка;
- экономическая целесообразность использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением;
- уровень развития территории в районе местоположения земельного участка, в том числе близость земельного участка к автодорогам, возможным пунктам переработки сельскохозяйственного сырья и центрам материально-технического снабжения.

При этом расчет стоимости приобретаемого земельного участка, включающий соотношение заявленной продавцом цены земельного участка со средней сложившейся в Тверской области ценой земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, является обязательным документом.

Для принятия решений о целесообразности приобретения земельных участков в районах деревень Жданское, Звягино и Ольховец Комиссией были использованы технико-экономические обоснования, в которых проведен анализ соотношения цены продажи земельного участка сельскохозяйственного назначения с расчетной рыночной стоимостью при его использовании по целевому назначению, а также с расчетной рыночной стоимостью аналогичного земельного участка категории «земли поселений», что не соответствует условиям, установленным в п.5 ст.3.1 закона Тверской области «О регулировании оборота земель сельскохозяйственного назначения в Тверской области».

Таким образом, с нарушением требований ст.3.1 закона Тверской области «О регулировании оборота земель сельскохозяйственного назначения в Тверской области» Комиссией принимались решения о целесообразности приобретения земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в собственность Тверской области, и, следовательно, распоряжения Комитета о приобретении данных земельных участков.

При этом следует отметить, что Комитетом отменено распоряжение от 01.09.2006г. № 400 о приобретении земельного участка общей площадью 224000 кв. м., расположенного по адресу: Тверская область, Селижаровский район, Шуваевское с/п, вблизи н.п. Лемнево, по цене 9 072,0 тыс. рублей на основании решения Комиссии (протокол от 07.12.2006г. № 17) и заключения департамента архитектуры, инвестиций и строительного комплекса Тверской области, согласно которого цена земельного участка, заявленная собственником, выше среднерасчетной по муниципальному образованию, что также не соответствует требованиям ст.3.1 закона Тверской области «О регулировании оборота земель сельскохозяйственного назначения в Тверской области». **Вместе с тем, в области отсутствует нормативная база, устанавливающая среднюю сложившуюся в Тверской области цену земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.**

В 2006 году на приобретение земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения использовано средств областного бюджета в сумме 5 524,7 тыс. рублей, что составляет 11% от годовых назначений, предусмотренных в источниках финансирования дефицита областного бюджета на 2006 год на эти цели в сумме 50 000 тыс. рублей, что отражено в отчете Комитета об исполнении областного бюджета за 2006 год. При этом согласно ТЭО расчетная рыночная стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения в районе деревни Ольховец составляет 822,5 тыс. рублей, что на 157,5 тыс. рублей ниже заявленной собственником цены продажи. **Следовательно, согласно ст. 34 Бюджетного кодекса РФ приобретение в собственность Тверской области земельного участка по цене выше рыночной на 157,5 тыс. рублей является неэффективным вложением бюджетных средств.**

Кроме того, в 2006 году за счет средств на содержание Комитета произведены выплаты Лунькову В.А. – продавцу земельного участка по договору от 22.12.2005г. №12, по исполнительным листам в сумме 211,4 тыс. рублей, из них в сумме 187,9 тыс. рублей за пользование денежными средствами в связи с задержкой на 187 дней срока оплаты, установленного в договоре, и в сумме 23,5 тыс. рублей произведена оплата государственной пошлины. **В ходе проверки установлено, что задержка оплаты по договору от 22.12.2005г. №12 на 30 дней произошла по вине Комитета, т.к. средства, полученные из областного бюджета на лицевой счет Комитета на приобретение земли по договору от 22.12.2005г. №12, перечислены на счет Лунькова В.А. спустя 30 дней, что увеличило сумму выплаты по исполнительному листу почти на 30 тыс. рублей.**

Таким образом, согласно ст. 34 Бюджетного кодекса РФ вложение бюджетных средств при приобретении в собственность Тверской области земельных участков в 2006 году в сумме 368,9 тыс. рублей является неэффективным вложением бюджетных средств.

В ходе выборочной проверки установлено, что собственниками не были заключены 71 договор купли-продажи, из них:

- на основании рекомендаций Комиссии Комитетом были поданы исковые заявления в суд о понуждении заключения 24-х договоров купли-продажи. По всем 24-м заявлениям Комитета было открыто судебное делопроизводство. На момент проверки Комитетом в 2007 году заключены договоры купли-продажи трех земельных участков, расположенных в Андреапольском районе;

- принято распоряжение Комитета от 22.01.2007г. №76 об отмене решения Комитета о приобретении 47-ми участков, расположенных в Хотилицком и Торопацком сельских поселениях Андреапольского района, в связи с тем, что после принятия Комитетом решений об их приобретении в собственность области продавцы выставили их на публичные торги. Согласно протоколу от 19 декабря 2006г. по подведению итогов аукциона все 47 земельных участков были проданы. **Распоряжение об отмене решения о приобретении 47-ми участков принято Комитетом в отсутствие соответствующего решения Комиссии.**

При чем продажу с торгов 47-ми земельных участков, расположенных в Хотилищском и Торопацком сельских поселениях Андреапольского района, производило специализированное государственное учреждение Тверской области Фонд имущества Тверской области **в нарушение решений о их приобретении в собственность области, принятых Комитетом - органом государственной исполнительной власти области, уполномоченным Администрацией области принимать решения и приобретать в собственность Тверской области земельные участки.**

6.2 Учет земель, приобретенных в собственность Тверской области из земель сельскохозяйственного назначения.

Все земельные участки, приобретенные в собственность Тверской области в 2005-2006 годах, в соответствии с Инструкцией по бюджетному учету, утвержденной приказом Министерства финансов Российской Федерации от 10.02.2006 №25н, поставлены на бухгалтерский учет Комитета на балансовом счете 010301000 «Земля» по стоимости приобретения.

Также учет приобретенных в собственность земельных участков ведется отделом регулирования земельно-имущественных отношений Комитета, который включает в себя их описание с указанием индивидуальных особенностей (местоположение участков, площадь, кадастровые номера, цену приобретения, реквизиты свидетельств о праве собственности), что соответствует требованиям Положения об учете и ведении реестра государственного имущества Тверской области, утвержденного постановлением Администрации Тверской области от 03.11.2000 г. №485 «Об организации учета и ведения реестра государственного имущества Тверской области». **Вместе с тем, Комитетом не ведется учет приобретенных в собственность земельных участков в реестре государственного имущества Тверской области, что является нарушением ст. 33 закона Тверской области «Об управлении государственным имуществом Тверской области». Также в нарушение постановления Администрации Тверской области от 26.08.2005 №274-па Комитетом не оформлены паспорта земельных участков, приобретенных в собственность Тверской области.**

6.3 Анализ эффективности использования земель, приобретенных в собственность Тверской области из земель сельскохозяйственного назначения.

В отсутствии нормативных правовых актов и программ Тверской области, устанавливающих цели приобретения земельных участков в собственность Тверской области из земель сельскохозяйственного назначения и дальнейшего их использования, в рамках проверки эффективность использования земельных участков, приобретенных в собственность Тверской области, определена по результатам юридически значимых действий с данными земельными участками.

В проверяемый период 2005-2006 годы Комитетом были проведены следующие мероприятия с приобретенными в 2005-2006 годах в собственность области земельными участками:

1. Земельный участок площадью 42 000 кв. метров, расположенный в районе д. Греблево Калининского района и приобретенный в собственность области в 2005 году, в соответствии с ходатайством Комитета распоряжением Администрации Тверской области от 23.08.2006 №396-ра «О переводе земельного участка из одной категории в другую» из категории земель сельскохозяйственного назначения переведен в категорию земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения (далее - категория земель промышленности) для размещения придорожного комплекса с автозаправочной станцией. В ходатайстве Комитета перевод земельного участка в категорию земель промышленности обусловлен нецелесообразностью его использования в соответствии с установленным для него целевым назначением, что не соответствует заключению, установленному в технико-экономическом обосновании для принятия решения о реализации приоритетного права Тверской области по приобретению в собственность Тверской области данного земельного участка. Согласно ТЭО "наиболее эффективному использованию данного земельного участка соответствует выращивание сельскохозяйственной продукции". Кроме того, согласно ст.7 (п. 4) Федерального закона «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» перевод земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель промышленности допускается в исключительных случаях, связанных "с размещением промышленных объектов на землях, кадастровая стоимость которых не превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), а также на других землях и с иными несельскохозяйственными нуждами при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов". Согласно письму от 22.03.2006 №309 Калининского межрайонного отдела №3 Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Тверской области кадастровая стоимость данного земельного участка 10 660 рублей/га на 9,1 % превышает средний уровень кадастровой стоимости земель по Калининскому району (9770 руб./га). Кроме того, ходатайство Комитета не содержит обоснование перевода данного земельного участка в категорию земель промышленности, в том числе цели его дальнейшего использования, а также иные варианты размещения предполагаемого объекта промышленности. Несмотря на вышеизложенное, Администрацией области принимается распоряжения от 23.08.2006г. №396-ра о переводе земельного участка площадью 42 000 кв. метров в районе д. Греблево Калининского района в категорию земель промышленности, в котором определяется цель использования участка после перевода - для размещения придорожного комплекса с автозаправочной станцией. В связи с тем, что в функции исполнительной власти Тверской области не входит организация и строительство автозаправочных станций и наличием на данном отрезке трассы Москва – Санкт Петербург (154-166 км) пяти автозаправочных станций, перевод данного земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности нельзя признать исключительным случаем.

Решение Администрацией Тверской области о переводе земельного участка в районе д. Греблево в категорию земель промышленности принято по

истечении четырех месяцев со дня подачи ходатайства, что в 2 раза превышает срок принятия данного акта, установленный в ст.3 Федерального закона «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

Таким образом, перевод земельного участка в районе д. Греблево из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель промышленности на основании решения Администрации Тверской области осуществлен:

-с нарушением ст. 7 Федерального закона «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» в части перевода земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровой стоимостью превышающей средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району, а также в отсутствии обоснования размещения на нем придорожного комплекса с автозаправочной станцией для нужд Тверской области как исключительного случая использования данного участка;

-с нарушением принципа сохранения целевого использования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения при обороте земель сельскохозяйственного назначения, установленного в ст.1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в результате чего площадь земель сельскохозяйственного назначения в Калининском районе сократилась на 42 000 кв. метров,

-без учета заключения ТЭО, согласно которому наиболее эффективному использованию данного земельного участка соответствует выращивание сельскохозяйственной продукции.

После перевода земельного участка в районе д. Греблево в категорию земель промышленности Комитетом принято распоряжение от 10 ноября 2006г. № 674 о проведении торгов по продаже данного земельного участка по начальной цене 4100 тыс. рублей. При этом начальная цена продажи 4100 тыс. рублей составляет 19,5% от его кадастровой стоимости 21 000 тыс. рублей согласно кадастровому плану данного участка от 05.02.2007г. №10/07-320. По протоколу подведения итогов открытого аукциона от 21.12.2006г. данный земельный участок был продан победителю конкурса ООО «Медновская Топливная Компания –1» по цене 4 305 тыс. рублей, которая только на 5% превышает начальную цену земельного участка (4 100 тыс. рублей), установленную Комитетом на основании отчета №03/09-06 ООО «Актив – ЮЛ» по обоснованию рыночной стоимости земельного участка площадью 42000 кв. метров, расположенного в районе д. Греблево, (далее – отчет ООО «Актив – ЮЛ»). Вместе с тем, в отчет ООО «Актив – ЮЛ» рыночная стоимость земельного участка определена путем уменьшения согласованной величины стоимости в размере 4 821 тыс. рублей на сумму налога на добавленную стоимость 736 тыс. рублей. Отсюда в отчете ООО «Актив – ЮЛ» рыночная стоимость земельного участка установлена в сумме 4086 тыс. рублей (без налога на НДС) и в распоряжение Комитета о его продаже - в сумме 4100 тыс. рублей. Однако согласно ст. 146 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков не являются объектом налогообложения НДС. Следовательно, в нарушение ст. 146 Налогового кодекса РФ в отчете ООО «Актив – ЮЛ» рыночная стоимость земельного участка уменьшена на 736 тыс. рублей. Из изложенного следует, что земельный участок, расположенный в районе д. Греблево, был продан по цене 4305 тыс. рублей, которая на 516 тыс. рублей ниже

расчетной величины его стоимости, определенный в отчете ООО «Актив – ЮЛ» в сумме 4821 тыс. рублей. Таким образом, в отсутствии со стороны Комитета контроля за данными отчета №03/09-06 ООО «Актив – ЮЛ» по обоснованию рыночной стоимости земельного участка площадью 42000 кв. метров, расположенного в районе д. Греблево, потери областного бюджета в результате продажи данного участка составили сумму 516 тыс. рублей.

Средства в оплату за земельный участок в сумме 4 305 тыс. рублей поступили на счет комитета 26 января 2007 года. Земельный участок передан ООО «Медновская Топливная Компания –1» по передаточному акту к договору купли-продажи земельного участка от 29 января 2007 года. При этом в договоре купли - продажи земельного участка в районе д. Греблево от 9 января 2007 г. №1 Комитетом не установлена цель его использования покупателем - для размещения придорожного комплекса с автозаправочной станцией, определенная в распоряжении Администрации Тверской области от 23.08.2006 №396-ра.

Кроме того, в результате анализа отчета №03/09-06 ООО «Актив – ЮЛ» установлено следующее. При определении стоимости земельного участка в отчете использовались два способа его оценки - затратный подход и сравнительный подход. По затратному подходу стоимость земельного участка определена в размере 7 367 тыс. рублей путем определения его кадастровой стоимости в соответствии с Методикой государственной кадастровой оценки земель поселений, утвержденной приказом Росземкадастра от 20.03.2003г. №П/49, и Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденными постановлением Правительства РФ от 08.04.2000г. №316, через удельные показатели кадастровой стоимости земель категории промышленности близких к оцениваемому участку по площади и удаленности от областного центра. В результате сравнительного анализа в отчете среднее значение стоимости 1 кв. метра данного участка установлено в сумме 175,4 рубля на основании сравнения кадастровой стоимости групп участков, используемых для различных видов промышленной деятельности, которые имеют значительный разброс кадастровой стоимости 1 кв. метра (от 84,59 руб./м² до 419 руб./м²). При этом в соответствии с п. 8 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель и разделом 2 Методики государственной кадастровой оценки земель промышленности определение кадастровой стоимости участка производится на основании стоимости земель, однородных по целевому назначению и виду функционального использования. Согласно вышеназванным нормативным актам данный земельный участок, предназначенный для размещения объектов придорожного сервиса с автозаправочной станцией, следовало отнести к третьей группе земель с кадастровой стоимостью 1 кв. метра 419 руб./м².

Следовательно, исходя из условия использования земельного участка в районе д. Греблево Калининского района для размещения придорожного комплекса с автозаправочной станцией, установленного в распоряжение Администрации Тверской области от 23.08.2006г. №396-ра, и удельного показателя стоимости аналогичных земельных участков в размере 419 руб./м² его кадастровая стоимость составит 17 598 тыс. рублей, которая почти в 2,4 раза превышает рыночную стоимость согласно отчета, и составляет 83,8% от размера кадастровой стоимости данного земельного участка, установленного в его кадастровом плане №10/07-320. При сравнительном подходе в отчете стоимость

данного участка определена в размере 3 855,4 тыс. рублей. Даже с учетом принятых в отчете весовых коэффициентов, устанавливающих степень достоверности полученных результатов оценки участка каждым из вышеназванных подходов (для затратного подхода – 27,5%, для сравнительного – 72,5%), размер рыночной стоимости участка составляет 7 635 тыс. рублей, который почти в 1,9 раза превышает размер 4086 тыс. рублей, определенный в отчете. Таким образом, кадастровая стоимость земельного участка в районе д. Греблево в отчете определена с нарушением п. 8 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных постановлением Правительства РФ от 08.04.2000г. №316.

Таким образом, анализ данных отчета по обоснованию рыночной стоимости земельного участка площадью 42000 кв. метров, расположенного в районе д. Греблево, показал, что в отчете занижена рыночная цена участка по меньшей мере в 1,9 раза. В результате при отсутствии со стороны Комитета контроля за данными отчета по обоснованию рыночной стоимости земельного участка минимальные потери областного бюджета при его продаже составили сумму 3330 тыс. рублей.

Кроме того, согласно статье 58 Земельного кодекса РФ в трехмесячный срок после принятия решения о переводе земельных участков сельскохозяйственного назначения в категорию земель промышленности должна быть возмещена в местный бюджет сумма потерь сельскохозяйственного производства лицами, на основании ходатайства которых было принято решение о переводе земель. По расчету Комитета размер потерь сельскохозяйственного производства от изменения целевого назначения земельного участка в районе д. Греблево составил 863,1 тыс. рублей. Установленная законом норма по возмещению потерь сельскохозяйственного производства в первую очередь направлена на обеспечение приоритета земель сельскохозяйственного назначения, что способствует сохранению их целевого назначения и обеспечению продовольственной безопасности государства.

Согласно ст. 58 Земельного кодекса РФ в случаях продажи земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения после их перевода в иные категории земель потери сельскохозяйственного производства должны включаться в стоимость земельных участков, чего Комитетом не было сделано и следовательно, **потери сельскохозяйственного производства в сумме 863,1 тыс. рублей не перечислены в бюджет Калининского района.**

2. Два земельных участка, расположенные в районе деревень Ореховка и Подолище Осташковского района и приобретенные в собственность области в 2005 году, в соответствии с ходатайством Комитета распоряжением Администрации Тверской области от 08.08.2006 №344-ра «О переводе земельных участков из одной категории в другую» переведены из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель особо охраняемых территорий и объектов. При этом решение о переводе данных земельных участков Администрацией Тверской области принято с превышением в два раза нормативного срока перевода, установленного в ст.3 Федерального закона «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (два месяца с момента подачи ходатайства).

После перевода и оформления соответствующих документов земельный участок в районе д. **Ореховка** согласно распоряжению Комитета от 10.11.2006 г. №675 был разделен на два участка на основании выписки из государственного земельного кадастра от 16.02.2005 г., согласно которой часть участка является территорией памятника истории и культуры и имеет обременение в пользу комитета по охране памятников историко-культурного наследия Тверской области, в том числе на:

-земельный участок площадью 13 520 кв. метров под памятниками истории и культуры;

- земельный участок площадью 73 480 кв. метров для дальнейшей продажи.

Вновь сформированные земельные участки были поставлены на кадастровый учет 23 ноября 2006 года. После чего Комитетом издано распоряжение 28.12.2006 г. № 1084 по продаже земельного участка площадью 73 480 кв. метров в отсутствие права собственности на данный участок, т.к. согласно Свидетельствам о государственной регистрации данных земельных участков права собственности Тверской области на них оформлены только 6 марта 2007 года. По земельному участку площадью 13520 кв. метров Комитетом принято распоряжение от 20.03.2007г. №512 о проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды сроком на 49 лет.

Таким образом, земельный участок площадью 87 000 кв. метров, расположенный в районе д. Ореховка Осташковского района, в проверяемый период (2005-2006 годы) собственником не был использован в течение 10,5 месяцев со дня государственной регистрации перехода права собственности Тверской области на данный участок и в течение 12 месяцев со дня перечисления средств из областного бюджета на его приобретение.

И только 6 июня 2007 года на основании распоряжения Комитета от 28.12.2006г. №1084 земельный участок площадью 73 480 кв. метров был продан на торгах ООО «Формат» по цене 8 800 тыс. рублей, что только на 10% превышает начальную цену земельного участка, определенную в распоряжении Комитета (8 000 тыс. рублей). Средства в оплату за земельный участок в сумме 8800 тыс. рублей поступили в областной бюджет Тверской области 16 июля 2007 года.

В период проведения проверки (сентябрь 2007 года) договор аренды земельного участка площадью 13520 кв. метров не представлен.

После перевода и оформления соответствующих документов земельный участок в районе д. **Подолище** согласно распоряжению Комитета от 10.11.2006 г. №676 был разделен на два на основании выписки из государственного земельного кадастра от 04.10.2004 г., согласно которой часть участка является территорией памятника истории и культуры и имеет обременение в пользу комитета по охране памятников историко-культурного наследия Тверской области, в том числе на:

-земельный участок площадью 12 056 кв. метров под памятниками истории и культуры;

- земельный участок площадью 123 944 кв. метров для дальнейшей продажи.

Вновь сформированные земельные участки были поставлены на кадастровый учет 23 ноября 2006 года. После чего Комитетом издано распоряжение 28.12.2006

г. № 1083 по продаже земельного участка площадью 123 944 кв. метров в отсутствие права собственности на данный участок, т.к. согласно Свидетельствам о государственной регистрации данных земельных участков права собственности Тверской области на них оформлены только 7 марта 2007 года. По земельному участку площадью 12056 кв. метров Комитетом издано распоряжение от 20 марта 2007 № 513 о проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды данного земельного участка сроком на 49 лет.

Таким образом, земельный участок площадью 136 000 кв. метров, расположенный в районе д. Подолище Осташковского района, в проверяемый период (2005-2006 годы) собственником не был использован в течение 10,5 месяцев со дня государственной регистрации перехода права собственности Тверской области на данный участок и в течение 12 месяцев со дня перечисления средств из областного бюджета на его приобретение.

И только 6 июня 2007 года на основании распоряжения Комитета от 28.12.2006г. №1083 земельный участок площадью 123 944 кв. метра был продан ООО «Формат» по цене 13 860 тыс. рублей, что только на 10% превышает начальную цену земельного участка. Средства за земельный участок в сумме 13 860 тыс. рублей поступили в областной бюджет 24 июля 2007 года.

В период проведения проверки (сентябрь 2007 года) договор аренды земельного участка площадью 12 056 кв. метров не представлен.

3. Два земельных участка из земель сельскохозяйственного назначения, расположенные в районе деревень Жданское и Звягино Осташковского района и приобретенные в собственность области в 2006 году, в соответствии с ходатайством Комитета распоряжением Администрации Тверской области от 04.09.2007г. № 576-ра переведены в категорию земель особо охраняемых территорий и объектов (рекреационного назначения). При этом в нарушение требований ст.2 (п.6.4) Федерального закона «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» и п.2в постановления Администрации Тверской области от 24.10.2006г. №261-па «О содержании ходатайства о переводе земель сельскохозяйственного назначения в земли других категорий и прилагаемых к нему документах» **ходатайства Комитета о переводе земельных участков не содержали расчеты потерь сельскохозяйственного производства от перевода земель сельскохозяйственного назначения в иные категории.**

При приобретении и оформлении данных земельных участков в собственность Тверской области выявлены факты значительного затягивания во времени ряда процедур, так:

-передача земельных участков в собственность Тверской области согласно передаточным актам к договорам купли-продажи от 22.12.2005г. №12 и от 26.07.2006г. №14 состоялась 23 ноября 2006 года, т.е. спустя **три месяца** после перечисления бюджетных средств продавцам земельных участков;

-свидетельство на право собственности на земельный участок в районе д.Жданское получено через **четыре месяца** с даты подписания передаточного акта;

- Комитетом были направлены в Администрацию Тверской области ходатайства о переводе земель спустя **четыре месяца** с даты получения свидетельства на право собственности на участок в д. Звягино и спустя **пять с половиной месяцев** с даты получения свидетельства на право собственности на

участок в д.Ольховец. В данные периоды земельные участки собственником – Тверской областью не использовались.

Таким образом, в связи с задержкой сроков передачи земельных участков в собственность Тверской области, земельные участки общей площадью 234900 кв. метров, расположенные в районе деревень Жданское и Звягино Осташковского района, в проверяемый период (2005-2006 годы) собственником не были использованы в течение 4 месяцев со дня перечисления средств из областного бюджета на их приобретение.

По вопросу перевода земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, расположенных **в районе деревень Ореховки, Подолище, Жданское и Звягино Осташковского района**, в категорию земель особо охраняемых территорий и объектов следует отметить следующее.

Согласно Федеральному закону «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» перевод земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается в исключительных случаях, в том числе связанных с созданием особо охраняемых природных территорий или с отнесением земель к землям природоохранного, историко-культурного, рекреационного и иного особо ценного назначения, на основании ходатайства о переводе земельных участков, которое должно содержать обоснование перевода. При этом в соответствии со ст. 1 Федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях» законодательство об особо охраняемых природных территориях состоит из вышеназванного федерального закона, законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации. Кроме того, согласно ст.94 Земельного кодекса РФ порядок отнесения земель к землям особо охраняемых территорий регионального значения, порядок их использования и охраны должны устанавливаться органами государственной власти Тверской области в соответствии с федеральными законами и законами области. Таким образом, согласно вышеперечисленным правовым актам земли Тверской области могут быть признаны землями особо охраняемых территорий и объектов только при наличии в области правового режима, устанавливающего особо охраняемые природные территории Тверской области, порядок отнесения земель к землям особо охраняемых территорий и объектов и порядок их охраны. В области отсутствует данная нормативная правовая база.

Кроме того, в ходатайствах Комитета перевод земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель особо охраняемых территорий и объектов обусловлен нецелесообразностью их использования в соответствии с установленным для них целевым назначением в отсутствии какого-либо обоснования. Также ходатайства Комитета не содержат обоснование данного перевода как исключительного случая.

При этом согласно ТЭО:

- земельные участки, расположенные в районе деревень Ореховки, Подолище и Звягино, пригодны для выращивания сельскохозяйственной продукции и развития рекреации, однако в результате экспресс-анализа экспертами установлено, что наиболее эффективно использованию данных земельных участков соответствует развитие рекреационных видов деятельности;

-использование земельного участка, расположенного в районе деревни Жданское Осташковского района, для выращивания сельскохозяйственной продукции является наиболее эффективным использованием, приносящим прибыль.

Таким образом, ходатайства Комитета о переводе земельных участков, расположенных в районе деревень Ореховки, Подолище, Жданское и Звягино, **не соответствует заключениям об их использовании, определенным в соответствующих ТЭО.**

Также при принятии решений о переводе земельных участков сельскохозяйственного назначения в категорию земель особо охраняемых территорий и объектов **нарушен принцип сохранения целевого использования земельных участков при обороте земель сельскохозяйственного назначения, установленный в п.3.1 ст.1 Федерального закона от 24.07.2002г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».**

Таким образом, решения Администрации Тверской области о переводе четырех земельных участков в Осташковском районе из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель особо охраняемых территорий и объектов **приняты с нарушением Земельного кодекса РФ, Федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях» и Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».**

В результате перевода в 2006 году пяти земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий **площадь земель сельскохозяйственного назначения Тверской области сократилась на 499 900 кв. метров, в том числе в Калининском районе на 42 000 кв. метра и в Осташковском районе на 457 900 кв. метров.**

В целом за проверяемый период (2005-2006 годы) пять земельных участков общей площадью 499 900 кв. метров, приобретенных в собственность Тверской области в 2005-2006 годах, собственником не были использованы. **Таким образом, в период проверки в связи с не использованием земельных участков, являющихся собственностью Тверской области, вложение бюджетных средств на их приобретение в 2005-2006 годах в сумме 22 530 тыс. рублей нельзя признать эффективным вложением.**

4. Земельный участок площадью 113 000 кв. метров, расположенный в районе д. Ольховец Андреапольского района Тверской области, был приобретен в собственность области на основании распоряжения Комитета от 08.12.2006г. №851 и передан по акту от 17 января 2007 года. Следовательно, в проверяемый период данный земельный участок не был зарегистрирован в собственности Тверской области. На момент проверки (сентябрь 2007 года) Комитетом подано ходатайство о переводе данного земельного участка в категорию земель особо охраняемых территорий и объектов (рекреационного назначения).

В соответствии со статьей 38 закона Тверской области «Об управлении государственным имуществом Тверской области» Комитет обязан предоставлять Законодательному Собранию Тверской области и Губернатору Тверской области анализ эффективности использования государственного имущества области. **В**

период проверки не установлены факты исполнения Комитетом ст. 38 закона Тверской области «Об управлении государственным имуществом Тверской области» в части предоставления Законодательному Собранию Тверской области и Губернатору Тверской области анализа эффективности использования земельных участков, приобретенных в 2005-2006 годах в собственность Тверской области.

7. Выводы

В результате проверки исполнения законодательства и целевого использования средств областного бюджета в 2005 –2006 годах при приобретении земель в собственность Тверской области из земель сельскохозяйственного назначения, а также учета и эффективности их дальнейшего использования установлено следующее.

1. За проверяемый период за счет средств областного бюджета приобретено шесть земельных участков в собственность Тверской области из земель сельскохозяйственного назначения общей площадью 612900 кв. метров на сумму 23 509,7 тыс. рублей, из них

-в 2005 году приобретены три земельных участка общей площадью 265 000 кв. метров на общую сумму 17 985 тыс. рублей, что составляет 36% от годовых бюджетных назначений, предусмотренных в областном бюджете Тверской области на 2005 год на эти цели;

-в 2006 году приобретены три земельных участка общей площадью 347900 кв. метров на общую сумму 5 524,7 тыс. рублей, что составляет 11% от годовых назначений, предусмотренных в областном бюджете Тверской области на 2006 год на эти цели.

2. В 2005 году согласно информации Комитета Административных Тверской области было получено 204 извещения о намерении продать земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, из них Администрацией Тверской области приняты решения о приобретении четырех земельных участков в государственную собственность Тверской области. Фактически в 2005 году приобретено три земельных участка из земель сельскохозяйственного назначения общей площадью 265 000 кв. метров.

3. В 2006 году по данным Комитета Комиссией по рассмотрению вопросов о приобретении земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в собственность Тверской области было рассмотрено 727 извещений продавцов о продаже земельных участков, из них два заявления, поданных в 2005 году. В отношении 77 земельных участков Комитетом приняты распоряжения об их приобретении на основании решений Комиссии. Фактически Комитетом в 2006 году приобретены в собственность области три земельных участка из земель сельскохозяйственного назначения общей площадью 347900 кв. м., отменены распоряжения о приобретении 50-ти земельных участков и на основании рекомендаций Комиссии Комитетом были поданы иски в суд о понуждении заключения 24-х договоров купли-продажи. Распоряжение об отмене решений о приобретении 47-ми земельных участков, расположенных в Хотилищском и Торопацком сельских поселениях Андреапольского района, принято Комитетом в отсутствие соответствующего решения Комиссии. При чем продажу данных 47-ми земельных участков в нарушение решений о их

приобретении, принятых Комитетом - органом государственной исполнительной власти области, уполномоченным Администрацией области принимать решения и приобретать в собственность Тверской области земельные участки, произвело специализированное государственное учреждение Тверской области Фонд имущества Тверской области.

4. В нарушение ст. 34 Бюджетного кодекса РФ при использовании бюджетных средств в сумме 10 095,1 тыс. рублей не обеспечен принцип эффективности и экономности их использования, предусматривающий необходимость достижения заданных результатов с использованием наименьшего объема средств или достижения наилучшего результата, в т. ч.:

- на приобретение в собственность Тверской области земельных участков по ценам, превышающим их расчетную рыночную стоимость в сумме 9 883,7 тыс. рублей,

- на выплату по исполнительным листам в связи с нарушением условий договора купли-продажи в сумме 211,4 тыс. рублей, из них по вине Комитета в сумме 30 тыс. рублей, является неэффективным использованием бюджетных средств.

5. С нарушением требований ст. 85, 178 и 182 Бюджетного кодекса РФ в отсутствие Программ приобретения имущества в государственную собственность Тверской области на 2005-2006 годы земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения приобретены в собственность Тверской области без установления цели их приобретения и условий дальнейшего использования.

6. В нарушение ст. 33 закона Тверской области «Об управлении государственным имуществом Тверской области» Комитетом не ведется учет приобретенных в собственность земельных участков в реестре государственного имущества Тверской области.

7. В нарушение постановления Администрации Тверской области от 26.08.2005 №274-па Комитетом не оформлены паспорта земельных участков, приобретенных в собственность Тверской области.

8. С нарушением требований ст.3.1 закона Тверской области «О регулировании оборота земель сельскохозяйственного назначения в Тверской области» в 2006 году Комиссией по рассмотрению вопросов о приобретении земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в собственность Тверской области принимались решения о целесообразности приобретения земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в собственность Тверской области, и, следовательно, были приняты распоряжения Комитета о приобретении земельных участков при отсутствии основного показателя, включающего соотношение заявленной продавцом цены земельного участка со средней сложившейся в Тверской области ценой земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения. Также в ходе проверки установлено, что в области отсутствует нормативная база, устанавливающая среднюю сложившуюся в Тверской области цену земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

9. В нарушение ст.8 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» средства областного бюджета перечислены

продавцам с превышением срока расчетов по договорам от 23.11.2005г. №10 и №11 - на 50 дней, по договору от 22.12.2005 г. №13 – на 94 дня.

10. В нарушение требований ст.2 Федерального закона «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» и п.2в постановления Администрации Тверской области от 24.10.2006г. №261-па «О содержании ходатайства о переводе земель сельскохозяйственного назначения в земли других категорий и прилагаемых к нему документах» ходатайства Комитета о переводе земельных участков в районе деревень Жданское и Звягино Осташковского района не содержали расчеты потерь сельскохозяйственного производства от перевода земель сельскохозяйственного назначения в иные категории.

11. С нарушением ст. 7 Федерального закона «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», ст. 1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и без учета заключения ТЭО Администрацией Тверской области осуществлен перевод земельного участка в районе д. Греблево Калининского района из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель промышленности. В результате чего площадь земель сельскохозяйственного назначения в Калининском районе сократилась на 42 000 кв. метров.

12. С нарушением Земельного кодекса РФ, Федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях» и Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и без учета заключений ТЭО Администрацией Тверской области приняты решения о переводе четырех земельных участков, расположенных в Осташковском районе, из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель особо охраняемых территорий и объектов. В результате чего площадь земель сельскохозяйственного назначения Осташковского района сократилась на 457 900 кв. метров.

13. С превышением почти в два раза срока принятия решения о переводе земель из одной категории в другую, установленного в ст.3 Федерального закона «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», Администрацией Тверской области приняты решения о переводе земельного участка в районе д. Греблево Калининского района из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель промышленности и о переводе двух земельных участков, расположенных в районе деревень Ореховка и Подолище Осташковского района, из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель особо охраняемых территорий и объектов.

14. В нарушение ст.58 Земельного кодекса РФ Комитетом в начальную цену продажи земельного участка в районе д. Греблево Калининского района не включена сумма потерь сельскохозяйственного производства 863,1 тыс. рублей и следовательно, не перечислена в бюджет Калининского района. В результате незаконных действий Комитета потери бюджета Калининского района составили сумму 863,1 тыс. рублей.

15. В проверяемый период (2005-2006 годы) собственником не были использованы следующие земельные участки, приобретенные в собственность Тверской области:

- земельный участок площадью 42 000 кв. метров, расположенный в районе д. Греблево Калининского района, в течение 11 месяцев со дня государственной регистрации перехода права собственности Тверской области;

- два земельных участка общей площадью 223 000 кв. метров, расположенные в районе д. Ореховка и д. Подолище Осташковского района, в течение 10,5 месяцев со дня государственной регистрации перехода права собственности Тверской области на данные участки;

- два земельных участка общей площадью 234900 кв. метров, расположенные в районе деревень Жданское и Звягино Осташковского района, в связи с необоснованной задержкой сроков передачи их в собственность Тверской области - в течение 4 месяцев со дня перечисления средств из областного бюджета на их приобретение.

16. В нарушение ст.34 Бюджетного кодекса РФ не соблюден принцип эффективности и экономности использования бюджетных средств, предусматривающий достижение заданных результатов с использованием наименьшего объема средств или достижение наилучшего результата с использованием определенного бюджетом объема средств. Вложение бюджетных средств в 2005-2006 годах в сумме 22 530 тыс. рублей на приобретение в собственность Тверской области пяти земельных участков общей площадью 500 000 кв. метров, неиспользуемых за проверяемый период в 2005-2006 годы из них площадью 25 576 кв. метров неиспользуемых на момент проверки (договоры аренды не представлены), признать эффективным вложением бюджетных средств нет оснований.

17. В нарушение ст. 38 закона Тверской области «Об управлении государственным имуществом Тверской области» Комитетом не представлялся Законодательному Собранию Тверской области и Губернатору Тверской области анализ эффективности использования земель из земель сельскохозяйственного назначения, приобретенных в собственность Тверской области в 2005-2006 годах.

18. На основании решений Комитета в 2007 году были проданы на торгах:

- земельный участок в районе д. Греблево Калининского района площадью 42 000 кв. метров ООО «Медновская Топливная Компания –1» по цене 4 305 тыс. рублей, которая только на 5% превышает начальную цену земельного участка (4 100 тыс. рублей);

- земельный участок площадью 73 480 кв. метров, выделенный из состава земельного участка, расположенного в районе д. Ореховка Осташковского района, ООО «Формат» по цене 8 800 тыс. рублей, которая на 10% превышает начальную цену земельного участка (8 000 тыс. рублей);

- земельный участок площадью 123 944 кв. метра, выделенный из состава земельного участка, расположенного в районе д. Подолище Осташковского района, ООО «Формат» по цене 13 860 тыс. рублей, которая на 10% превышает начальную цену земельного участка.

19. Анализ данных отчета по обоснованию рыночной стоимости земельного участка площадью 42000 кв. метров, расположенного в районе д. Греблево, показал, что в отчете занижена рыночная цена участка по меньшей мере в 1,9 раза. В отсутствие со стороны Комитета контроля за показателями отчета по обоснованию рыночной стоимости данного земельного участка минимальные потери областного бюджета при его продаже составили сумму 3330 тыс. рублей.

8. Предложения.

1. Направить данный отчет в Законодательное Собрание Тверской области с предложением рекомендовать Администрации Тверской области в соответствии со ст. 89 Устава Тверской области и требованиями ст. 18 закона Тверской области «О бюджетном процессе в Тверской области»:

- принять нормативный акт, регулирующий процесс разработки и утверждения Программы приватизации (продажи) земельных участков Тверской области,
- представлять Программу приватизации (продажи) земельных участков Тверской области на утверждение в Законодательное Собрание Тверской области.

2. Направить отчет и представление в Администрацию Тверской области для ознакомления и принятия соответствующих мер, в котором предложить:

- на основании требований ст. 85 Бюджетного кодекса РФ и п.3ж) ст.18 закона Тверской области «О бюджетном процессе в Тверской области» принять нормативный акт о разработке Программы приобретения в собственность Тверской области земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения для определения и обоснования объема расходов областного бюджета Тверской области на приобретение земельных участков, установления целей их приобретения и дальнейшего использования,
- на основании требований ст. 85 Бюджетного кодекса РФ и п.3ж) ст.18 закона Тверской области «О бюджетном процессе в Тверской области» принятую Администрацией Тверской области Программу приобретения в собственность Тверской области земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения представлять одновременно с проектом областного бюджета Тверской области в Законодательное Собрание Тверской области,
- на основании требований ст.94 Земельного кодекса РФ и Федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях» разработать проект закона Тверской области об особо охраняемых природных территориях Тверской области и представить его на утверждение в Законодательное Собрание Тверской области, а также принять нормативные акты о порядке отнесения земель области к землям особо охраняемых природных территорий Тверской области и о порядке их использования и охраны;
 - во исполнение ст.3.1 закона Тверской области «О регулировании оборота земель сельскохозяйственного назначения в Тверской области» установить порядок определения средней сложившейся в Тверской области цены земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;
- в соответствии со ст.58 Земельного кодекса РФ и ст. 85 Бюджетного кодекса РФ принять решение о возмещении в бюджет Калининского района суммы потерь сельскохозяйственного производства 863,1 тыс. рублей от перевода земельного участка сельскохозяйственного назначения в районе д. Греблево Калининского района в категорию земель промышленности;
- усилить контроль за деятельностью государственного учреждения Фонд имущества Тверской области.

3. Направить отчет и представление в комитет по управлению имуществом Тверской области, в котором предложить в целях эффективного использования средств областного бюджета и государственного имущества Тверской области:

- осуществлять приобретение земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения и их использование строго в соответствии с требованиями федеральных законов, законов и других нормативных правовых актов Тверской области;

- в соответствии с требованиями статей 34 и 158 Бюджетного кодекса РФ обеспечить соблюдение принципа эффективности и экономности использования бюджетных средств при приобретении земельных участков в собственность Тверской области;

- в соответствии со ст. 33 закона Тверской области «Об управлении государственным имуществом Тверской области» осуществлять учет приобретенных в собственность Тверской области земельных участков в реестре государственного имущества Тверской области;

- в соответствии с требованиями постановления Администрации Тверской области от 26.08.2005 №274-па оформить паспорта земельных участков, приобретенных в собственность Тверской области;

- повысить контроль за данными отчетов по обоснованию рыночной стоимости земельных участков, планируемых к продаже.

4. Направить отчет в департамент финансов Тверской области для усиления контроля в соответствии со статьями 158, 269 и 270 Бюджетного кодекса РФ за эффективным использованием Комитетом средств областного бюджета на приобретение земельных участков, а также применения соответствующих мер в соответствии со ст. 284¹ Бюджетного кодекса.

5. Направить отчет в Комиссию по рассмотрению вопросов о приобретении земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в собственность Тверской области, созданную в соответствии с постановлением Администрации Тверской области от 6 мая 2006 г. №93-па «О реализации отдельных полномочий в сфере оборота земель сельскохозяйственного назначения», для ознакомления и принятия соответствующих мер, направленных на принятие решений о целесообразности приобретения в собственность Тверской области земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с требованиями закона Тверской области «О регулировании оборота земель сельскохозяйственного назначения в Тверской области».

6. Направить отчет в Координационный совет по имущественным отношениям, созданный в соответствии с постановлением Администрации Тверской области от 19 апреля 2005 г. №137-па «О создании координационного совета по имущественным отношениям», для ознакомления и для использования результатов проверки при рассмотрении ходатайств о переводе земель или земельных участков из одной категории в другую.

Аудитор

О.А. Зверева