

Контрольно-счетная палата Липецкой области



Отчет
по результатам экспертно-аналитического мероприятия «Анализ эффективности и соблюдения установленного порядка формирования, управления, распоряжения и пользования земельными участками, долями и иными земельными ресурсами государственной собственности области, в том числе земельными участками, долями и земельными ресурсами, государственная собственность на которые не разграничена»

Решение коллегии
Контрольно-счетной палаты
Липецкой области
от 16.10.2025 №17



Основание для проведения экспертно-аналитического мероприятия:

Закон Липецкой области от 14.07.2011 №517-ОЗ «О Контрольно-счетной палате Липецкой области», пункт 5 раздела III плана работы Контрольно-счетной палаты Липецкой области на 2025 год, приказы председателя Контрольно-счетной палаты Липецкой области №98 от 23.05.2025, №138 от 09.07.2025.

Объект (объекты) контроля:

Министерство имущественных и земельных отношений Липецкой области и его подведомственные учреждения (выборочно).

Цели экспертно-аналитического мероприятия:

Провести анализ структуры и динамики землепользования в Липецкой области, способы вовлечения в хозяйственный оборот государственных земельных участков и эффективность их использования.

Оценить полноту и своевременность поступлений доходов от использования и распоряжения государственной собственностью в областной бюджет.

Сроки проведения экспертно-аналитического мероприятия:

с 26 мая по 23 июля 2025 г.

Правовое регулирование земельных отношений



Нормативный правовой акт

Устанавливает:

Конституция Российской Федерации

вопросы владения, пользования и распоряжения землей, недрами, водными и другими природными ресурсами, находятся в совместном ведении Российской Федерации (далее – РФ) и субъектов РФ.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (далее – Земельный кодекс РФ)

нормы земельного законодательства, в том числе:

- состав и категории земель РФ;
- полномочия субъектов РФ в области земельных отношений;
- вопросы предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности;
- другие вопросы в сфере земельных отношений.

Федеральный Закон от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»

нормы земельного законодательства, в том числе:

- отнесение земельных участков к собственности субъектов РФ в целях разграничения государственной собственности на землю;
- вопросы распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена и др.

Постановление Правительства РФ 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»

- дополнительные случаи заключения договора мены земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности;
- особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и др. вопросы.

Полномочия субъекта Российской Федерации (далее – субъект РФ) в области земельных отношений (1)



Земельный кодекс РФ (статья 10)

- резервирование, изъятие земельных участков для муниципальных нужд субъектов Российской Федерации;
- разработка и реализация региональных программ использования и охраны земель, находящихся в границах субъектов Российской Федерации;
- иные полномочия, не отнесенные к полномочиям Российской Федерации или к полномочиям органов местного самоуправления.

Федеральный закон от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»

- предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена осуществляется органом исполнительной власти субъекта РФ в случае предоставления земельных участков для размещения автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения;
- исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, также являются органами, уполномоченными на заключение в отношении таких земельных участков договора мены, соглашения об установлении сервитута, соглашения о перераспределении земель и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на принятие решений о перераспределении земель и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и на выдачу разрешения на использование земель и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Полномочия субъекта Российской Федерации в области земельных отношений (2)



Закон Липецкой области от 10.04.2023 №308-ОЗ «О порядке управления и распоряжения государственной собственностью в Липецкой области» (далее – Закон Липецкой области от 10.04.2023 №308-ОЗ):

Правительство Липецкой области

- утверждает Концепцию управления и распоряжения областной собственностью;
- утверждает порядок согласования списания государственного имущества области;
- утверждает порядок по осуществлению контроля за использованием, распоряжением и сохранностью объектов областной собственности, в том числе земельных участков;
- утверждает методику расчета арендной платы и порядок компенсации затрат на капитальный ремонт при сдаче объектов областной собственности в аренду;
- устанавливает порядок предоставления объектов областной собственности в аренду, безвозмездное пользование, передачи в доверительное управление без проведения торгов.

! Следует отметить, что до настоящего времени не утверждены порядки, предусмотренные **Законом Липецкой области от 10.04.2023 №308-ОЗ:**

- порядок по осуществлению контроля за использованием, распоряжением и сохранностью объектов областной собственности, в том числе земельных участков;
- методика расчета арендной платы и порядок компенсации затрат на капитальный ремонт при сдаче объектов областной собственности в аренду;
- порядок предоставления объектов областной собственности в аренду, безвозмездное пользование, передачи в доверительное управление без проведения торгов;
- порядок согласования списания государственного имущества.

Следует отметить, что «Порядок согласования списания государственного имущества», утвержденный приказом управления имущественных и земельных отношений Липецкой области от 26.02.2018 №18 утратил актуальность, в связи с принятием Закона Липецкой области от 10.04.2023 №308-ОЗ.

! Кроме того, Закон Липецкой области от 10.04.2023 №308-ОЗ «О порядке управления и распоряжения государственной собственностью в Липецкой области», не приведен в соответствие с действующим законодательством в части наименования исполнительных органов Липецкой области.

Полномочия субъекта Российской Федерации в области земельных отношений (3)



Закон Липецкой области от 10.04.2023 №308-ОЗ «О порядке управления и распоряжения государственной собственностью в Липецкой области» (далее – Закон Липецкой области от 10.04.2023 №308-ОЗ)

Министерство имущественных и земельных отношений Липецкой области (далее - Министерство)

- осуществляет учет, ведение реестра объектов областной собственности и оформление прав области;
- участвует в реорганизации и ликвидации областных государственных учреждений, согласовывает их учредительные документы;
- **осуществляет контроль за использованием, распоряжением и сохранностью объектов областной собственности, в том числе земельных участков, и при выявлении нарушений принимает необходимые меры для их устранения и привлечения виновных лиц к ответственности;**
- **закрепляет объекты областной собственности на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за государственными органами области, органами государственной власти области, исполнительными органами государственной власти области, областными государственными унитарными предприятиями и учреждениями, осуществляет передачу объектов областной собственности в безвозмездное пользование, аренду, доверительное управление имуществом, изымает имущество в случаях, установленных действующим законодательством;**
- реализует полномочия арендодателя имущества казны области.

! Отсутствие необходимых нормативных правовых актов приводит к неисполнению полномочий Министерством и, как следствие, к нарушениям в сфере земельных отношений на территории Липецкой области, которые отражены в данном отчете.

Полномочия субъекта Российской Федерации в области земельных отношений (4)



Министерство имущественных и земельных отношений Липецкой области

Постановление Правительства Липецкой области от 16.07.2024 №413 «Об утверждении положения о министерстве имущественных и земельных отношений Липецкой области»

- предоставляет земельные участки, находящиеся в собственности области, государственным и муниципальным учреждениям, казённым предприятиям, органам государственной власти и органам местного самоуправления на праве постоянного (бессрочного) пользования, иным организациям и гражданам — в собственность, в аренду, а также на иных основаниях;
- прекращает права пользования земельными участками в соответствии с земельным законодательством;
- предоставляет земельные участки, находящиеся в собственности области или государственная собственность на которые не разграничена, для размещения автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения;
- осуществляет преимущественное право покупки земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже, за исключением случаев продажи с публичных торгов и случаев изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд;
- приобретает земельный участок или долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в случае отсутствия лица, изъявившего желание приобрести этот земельный участок или долю;
- осуществляет перевод земель, находящихся в собственности области, из одной категории в другую;
- предоставляет земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, **полномочия по предоставлению которых перераспределены в соответствии с Законом Липецкой области от 26 декабря 2014 года № 357-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Липецкой области и органами государственной власти Липецкой области»***, заключает в отношении таких земельных участков договоры мены, соглашения об установлении сервитута, заключает соглашения о перераспределении земель и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, полномочия по предоставлению которых перераспределены в соответствии с вышеуказанным Законом, а также принимает решения о перераспределении указанных земель и земельных участков и выдает разрешения на их использование;
- устанавливает порядок выбора начальной цены предмета аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности области, или земельного участка, государственная собственность на который не разграничена.

! * В результате передачи вышеуказанных полномочий на 01.04.2025 за Министерством дополнительно закреплены земельные участки в количестве 9 931 шт. В результате в распоряжении Министерства числятся **18 809** земельных участков общей площадью **244** тыс. га, государственная собственность на которые не разграничена, их доля составляет **82,4%** от площади всех земель, находящихся в распоряжении Министерства.

Реестр государственного имущества Липецкой области (далее-реестр областного имущества) (1)



Постановление администрации Липецкой области от 08.04.2004 №81 «Об утверждении Порядка учета областного имущества» (далее - Постановление администрации Липецкой области от 08.04.2004 №81)

- учет областного имущества и ведение реестра осуществляет управление имущественных и земельных отношений Липецкой области (далее - уполномоченный орган) в информационной системе Липецкой области «Управление имуществом Липецкой области»;

В Постановление администрации Липецкой области от 08.04.2004 №81 (в редакции от 30.12.2020) внесены следующие изменения:

- учет областного имущества осуществляется путем присвоения ему реестрового номера областного имущества, **структура и правила формирования которого устанавливаются уполномоченным органом;**

- исключение из реестра всех сведений об объекте учета осуществляется в соответствии с **правилами ведения реестра областного имущества;**

- внесение сведений об областном имуществе осуществляется должностным лицом уполномоченного органа в соответствии с **Правилами заполнения форм реестра областного имущества и записей об изменениях сведений об объекте учета или о лице, обладающем правами на объект учета либо сведениями о нем, и о прекращении права собственности Липецкой области на имущество, устанавливаемыми уполномоченным органом.**

! Следует отметить, что правила формирования реестрового номера областного имущества, правила ведения реестра областного имущества и правила заполнения форм реестра областного имущества и записей об изменениях сведений об объекте учета или о лице, обладающем правами на объект учета либо сведениями о нем, и о прекращении права собственности Липецкой области на имущество разработаны и утверждены приказом Министерства имущественных и земельных отношений Липецкой области от 05.08.2025 №77, т.е. **через 4,5 года после внесения вышеуказанных изменений.**



Кроме того, **Постановление администрации Липецкой области от 08.04.2004 №81** не приведено в соответствие с действующим законодательством в части наименования исполнительных органов Липецкой области.

**Распоряжение Правительства Российской Федерации от 30.11.2023 №3439-р «Об установлении единых принципов учета государственного и муниципального имущества и размещения данных о нем в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»
(далее - Распоряжение Правительства РФ от 30.11.2023 №3439-р)**

Принцип полноты вносимых в реестр государственного имущества сведений об имуществе

Принцип достоверности вносимых в реестры сведений об имуществе

Принцип прозрачности и открытости сведений об объектах имущества

Реестр областного имущества (3)



Кадастровый номер земельного участка	Данные выписки из ЕГРН	Данные реестра областного имущества на 01.06.2025
48:20:0038903:2820	Зарегистрировано право собственности 18.01.2010 года. Правообладатель: Липецкая область.	Не отражен
48:20:0028302:19	Зарегистрировано право собственности 24.04.2014 года. Правообладатель: Липецкая область.	Не отражен
48:02:0990101:4471	Зарегистрировано право собственности 13.11.2017 года. Правообладатель: Липецкая область.	Не отражен
48:20:0041801:615	Зарегистрировано право собственности 01.06.2022 года. Правообладатель: Липецкая область.	Не отражен
48:13:1532601:226	Зарегистрировано право собственности 03.12.2024 года. Правообладатель: Липецкая область.	Не отражен

! В ходе экспертно-аналитического мероприятия установлено, что земельные участки, на которые зарегистрировано право областной собственности, отсутствуют в реестре областного имущества, опубликованном на официальном сайте Министерства, по состоянию на 01.06.2025.

Кроме того, земельный участок с кадастровым номером **48:13:1532601:226** передан администрации Липецкого муниципального округа на праве постоянного (бессрочного) пользования. В решении Министерства от **11.12.2024** №6416-2024-рз также содержится информация о том, что на данный земельный участок зарегистрировано право собственности Липецкой области.

! Вышеуказанные факты свидетельствуют о нарушении принципов полноты и достоверности сведений об имуществе, установленных Распоряжением Правительства РФ от 30.11.2023 № 3439-р.

Отметим, что земельный участок с кадастровым номером **48:02:0990101:4471** на основании решения Министерства №814-2025-ри от **15.07.2025** «Об учете объектов учета в реестре областного имущества» учтен в составе областного имущества.

! По остальным земельным участкам актуальные сведения были внесены в информационную систему «Управление имуществом Липецкой области» в период с **05.08-11.08.2025** года.



В ходе экспертно-аналитического мероприятия установлено, что реестр областного имущества на **01.06.2025** содержит данные о земельном участке, на котором расположен многоквартирный жилой дом, который построен и введен в эксплуатацию в 2018 году.

Кадастровый номер земельного участка и дата его присвоения	Характеристика расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости
48:20:0010501:2352 от 13.10.2016	Кадастровый номер объекта недвижимости: 48:20:0010501:2518. Наименование: многоквартирный жилой дом, год ввода в эксплуатацию – 2018 .

В соответствии со статьей 39.20 Земельного кодекса РФ **особенности приобретения прав на земельный участок**, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав общего имущества многоквартирного дома объекты недвижимого имущества, устанавливаются федеральными законами.

В соответствии с пунктом 4 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, **в том числе земельный участок**, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

В соответствии со статьей **16** Федерального закона от 29.12.2004 №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, **такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.**

Из приведенных норм следует, что с момента государственной регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме соответствующий земельный участок поступает в долевую собственность собственников помещений в данном многоквартирном доме. Однако, земельный участок с кадастровым номером **48:20:0010501:2352** в реестре областного имущества на **01.06.2025** числится в казне.

Реализация Концепции управления и распоряжения государственной собственностью Липецкой области на 2024-2026 годы (1)



*Концепция управления и распоряжения государственной собственностью Липецкой области на 2024-2026 годы (далее – Концепция)**

Цель Концепции:

- повышение эффективности управления и распоряжения имуществом области.

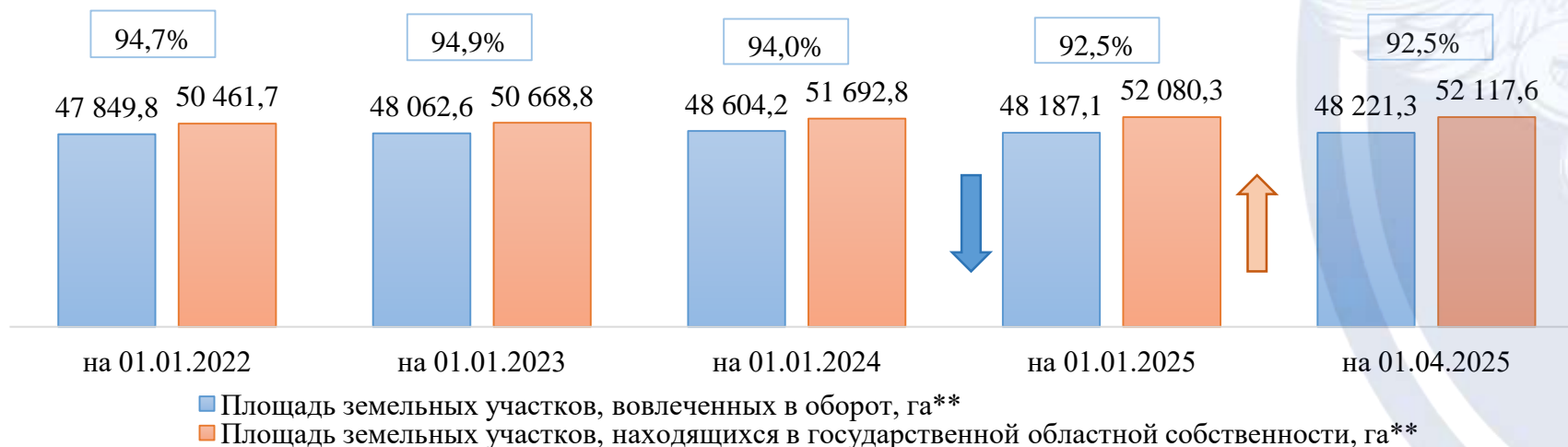
Результат реализации Концепции:

- вовлечение объектов недвижимости, в том числе земельных участков, в хозяйственный оборот.

Показатель эффективности управления и распоряжения областной собственностью:

- доля площади вовлеченных в хозяйственный оборот земельных участков, составляющих казну области, по отношению к общей площади земельных участков, находящихся в собственности области (%) - достижение показателя **98%**.

Доля земельных участков, вовлеченных в хозяйственный оборот



* Утверждена Распоряжением Правительства Липецкой области от 29.12.2023 №1219-р.

** По данным Министерства.

Реализация Концепции управления и распоряжения государственной собственностью Липецкой области на 2024-2026 годы (2)



! В нарушение п. 4 статьи 27 Закона Липецкой области от 10.04.2023 №308-ОЗ Концепция утверждена с нарушением срока - **позже 1 декабря 2023 г.**

В соответствии с п. 5 статьи 27 Закона Липецкой области от 10.04.2023 №308-ОЗ Концепция подлежит актуализации не реже чем один раз в год путем внесения в нее изменений в порядке, установленном для разработки Концепции не позднее 1 декабря года, предшествующего планируемому.

Согласно Распоряжению Правительства Липецкой области от 30.10.2023 №1025-р «Об утверждении плана нормотворческой деятельности на 2024 год» изменения в Концепцию необходимо было внести не позднее 31.10.2024 года. При этом, **в нарушение указанных нормативных правовых актов в 2024 году Концепция не актуализировалась.**

! В следствие чего, согласно данным Приложения 1 Концепции по состоянию на 31 декабря 2022 г. в областной собственности числятся 9 417 земельных участков, площадью 51 989,6 га, кадастровой стоимостью 14 411,9 млн рублей. По данным Министерства на 1 января 2023 г. в государственной собственности области числятся 9 409 участков, общей площадью 50 668,8 га, кадастровой стоимостью 13 156,5 млн рублей.

! По состоянию на 1 апреля 2025 г. в хозяйственный оборот не вовлечен 1 681* участок общей площадью 3 896,3 га, находящихся в государственной собственности области, что **свидетельствует о неэффективном использовании земельных ресурсов, находящихся в государственной собственности области.**

Кроме того, доля площади вовлеченных в хозяйственный оборот земельных участков, составляющих казну области, по отношению к общей площади земельных участков, находящихся в собственности области, на 1,5% ниже, чем на 1 января 2024 г. и составила **92,5%**, что **свидетельствует о наличии риска недостижения показателя эффективности управления и распоряжения областной собственностью, установленного в Концепции.**

* Согласно прогнозному плану (программе) приватизации государственного имущества Липецкой области на 2025-2027 годы, утвержденному постановлением Липецкого областного Совета депутатов от 06.12.2022 №693-пс, к приватизации планируется:

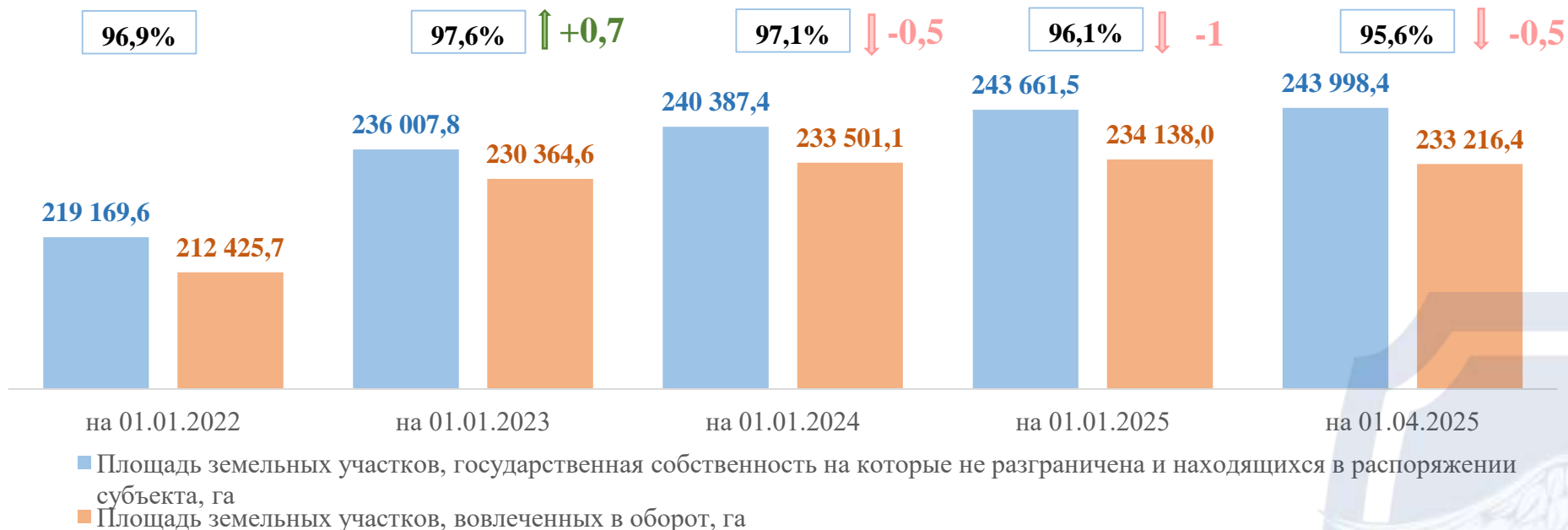
- в 2025 году - 15 участков, общей площадью 15,4 га;

- в 2026 году - 3 участка, общей площадью 0,97 га.

Вовлечение в хозяйственный оборот земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и находящихся в распоряжении субъекта РФ



Доля земельных участков, вовлеченных в хозяйственный оборот



По состоянию на 1 апреля 2025 г. в хозяйственный оборот не вовлечено 5 243 земельных участка общей площадью 10 782 га, государственная собственность на которые не разграничена и находящихся в распоряжении субъекта РФ.

Следует отметить, что доля площади вовлеченных в хозяйственный оборот земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и находящихся в распоряжении субъекта РФ, по отношению к общей площади земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и находящихся в распоряжении субъекта РФ, составила **95,6%**, что на 0,5% ниже, чем на 1 января 2024 г.

На 01.01.2025 по сравнению с 01.01.2024 снижение составило 1%.

! Данный факт свидетельствует о неэффективном использовании земельных ресурсов, государственная собственность на которые не разграничена и находящихся в распоряжении субъекта РФ.

Функции областных государственных предприятий и учреждений, находящихся в ведении Министерства



Постановление Правительства Липецкой области от 27.07.2022 №60 «О координации деятельности областных государственных предприятий и учреждений структурными подразделениями Правительства Липецкой области, имеющими статус юридического лица, и исполнительными органами Липецкой области»

В ведении Министерства находятся следующие областные государственные предприятия и учреждения:

ОКУ «Областной фонд имущества»

- проведение подготовительных мероприятий для учета и распоряжения областным имуществом (обследование областного имущества);
- осуществление действий, необходимых для регистрации прав собственности на государственное имущество Липецкой области;
- осуществление подготовительных мероприятий при заключении гражданско-правовых сделок с закрепленным областным имуществом, при списании закрепленного областного имущества и по предоставлению земельных участков;
- проведение мероприятий по ведению реестра областного имущества в РИС УИЛО: учет в реестре объектов, исключение изменившихся сведений об объектах учета, внесение в реестр новых сведений об объектах областного имущества;
- организация и проведение торгов;
- выполнение кадастровых работ при формировании земельных участков в целях предоставления их посредством торгов;
- подготовка схем расположения земельных участков в случае, если такие участки предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории и др.

ОБУ «Центр кадастровой оценки»

Основные направления деятельности:

- определение кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки;
- предоставление разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости;
- рассмотрение обращений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости;
- установление кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости по заявлению физических и юридических лиц;
- сбор, обработка, систематизация и накопление информации для определения кадастровой стоимости;
- выполнение мероприятий с целью определения перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость.

ОГУП «Липецкоблтехинвентаризация»

- проведение кадастровых работ;
- геодезические работы;
- аэрофотосъемка с использованием беспилотных летательных аппаратов;
- предоставление сведений из архива;
- консультационные услуги.



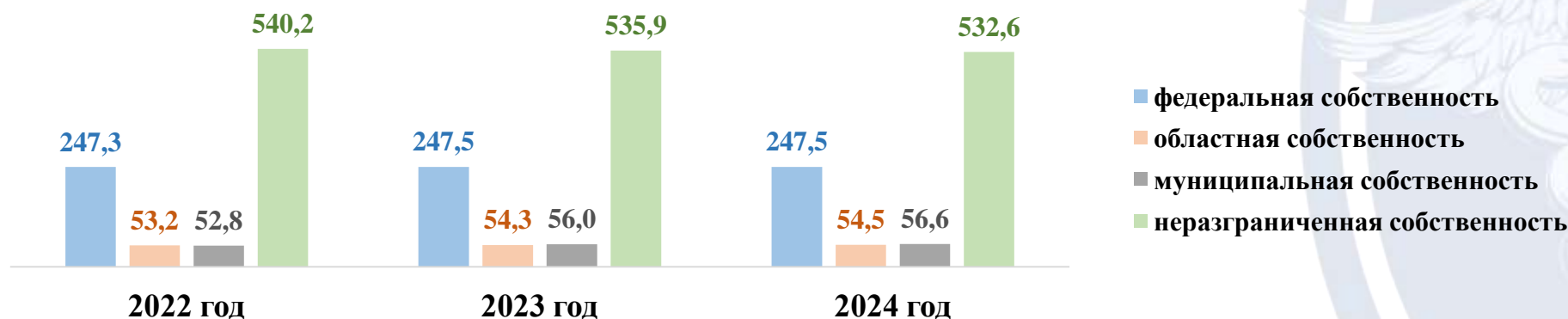


Распределение земельного фонда Липецкой области по формам собственности

В соответствии с докладами* Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области (далее – Росреестр) о состоянии и использовании земель в Липецкой области в 2022 году, в 2023 году и 2024 году распределение земельного фонда Липецкой области представлено в следующей таблице:

№ п/п	Формы собственности	Общая площадь, тыс. га				
		2022 год	2023 год	Изменения к 2022 году	2024 год	Изменения к 2023 году
1	Собственность физических лиц	770,6	758,5	-12,1	744,8	-13,7
2	Собственность юридических лиц	740,6	752,5	+11,9	768,7	+16,2
3	Государственная и муниципальная собственность	893,5	893,7	+0,2	891,2	-2,5
Всего:		2 404,7	2 404,7	0	2 404,7	0

Структура государственной и муниципальной собственности по данным Росреестра*, тыс. га



Исходя из представленной диаграммы, в собственности области в 2024 году находится 54,5 тыс. га земель, что на 0,2 тыс. га земель больше по сравнению с 2023 годом.

* Данные опубликованы на сайте Росреестра: <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/gosudarstvennyy-monitoring-zemel-i-zemleustroystvo-399>.

Информационный ресурс в сфере управления государственным и муниципальным имуществом Липецкой области (1)



В 2020 году в рамках реализации регионального проекта «Цифровая экономика» и с целью повышения эффективности управления государственным и муниципальным имуществом Липецкой области была введена в эксплуатацию информационная система «Управление имуществом Липецкой области»*, разработчиком которой является ООО «Системэйт» (далее - РИС УИЛО). Оператором данной системы является областное бюджетное учреждение «Информационно-технический центр».

РИС УИЛО состоит из следующих подсистем:

✓ Учет государственного и муниципального имущества Липецкой области

обеспечивает хранение и обработку информации о государственном и муниципальном имуществе Липецкой области, и объектах казны, правах на имущество, субъектах данных прав, поступлениях от аренды, купли-продажи имущества и земельных участков, расходах и доходах по зданиям.

✓ Мониторинг и анализ

обеспечивает мониторинг и построение аналитических отчетов для государственного и муниципального управления в сфере имущественных и земельных отношений.

✓ Учет и анализ договоров и поступлений от договоров аренды, купли-продажи, сервитутов, имущества и земельных участков

обеспечивает:

- учет договоров купли-продажи и аренды, лицевых счетов арендаторов, соглашений об установлении сервитутов и о перераспределении земель и(или) земельных участков;
- расчет начислений по арендной плате, плате за сервитут и перераспределение земель и(или) земельных участков, расчет задолженности и сумм неосновательного обогащения, учет поступления платежей по ним;
- учет должников, претензий, исковых заявлений, решений судов, исполнительных производств и поступления платежей по ним.

✓ Взаимодействие с Государственной информационной системой о государственных и муниципальных платежах (далее - ГИС ГМП)

обеспечивает хранение и импорт информации о начислениях в ГИС ГМП, получение информации об оплате начислений из ГИС ГМП, ручное и автоматическое квитирование оплат и начислений по уникальному идентификатору начисления.

✓ Предоставление государственных и муниципальных услуг и межведомственного электронного взаимодействия

обеспечивает автоматизацию процессов предоставления услуг, в том числе в электронном виде и электронное взаимодействие с федеральными органами исполнительной власти.

* Приказ областного бюджетного учреждения «Информационно-технический центр» от 30.06.2020 № 16, приказ управления цифрового развития Липецкой области «О региональной информационной системе «Управление имуществом Липецкой области» от 28.08.2023 № 49.

Информационный ресурс в сфере управления государственным и муниципальным имуществом Липецкой области (2)



Пользователями (участниками) РИС УИЛО являются:

✓ **Региональные органы исполнительной власти и органы местного самоуправления Липецкой области** (*Министерство является реестродержателем областного имущества*)

- определяет уполномоченных должностных лиц, ответственных за ведение реестров имущества в РИС УИЛО;
- организует наполнение реестров областного имущества в РИС УИЛО в соответствии со своими полномочиями;
- обеспечивает полноту, достоверность и актуальность информации, размещаемой в РИС УИЛО, а также контролирует достоверность сведений о реестрах имущества, введенных в РИС УИЛО;
- обеспечивает своевременное предоставление ответов на запросы в сфере имущественных и земельных отношений от федеральных органов исполнительной власти (р-сведения);
- осуществляет расчет арендной платы и массовую печать квитанций на оплату за пользование земельными участками в РИС УИЛО, актов сверок;
- осуществляет мониторинг и формирование аналитической отчетности на основании сведений, размещенных в РИС УИЛО.

✓ **Областные государственные предприятия и учреждения, муниципальные предприятия и учреждения, за которыми закреплено государственное или муниципальное имущество** (далее - балансодержатели имущества)

- определяют уполномоченных должностных лиц, ответственных за ведение реестров имущества в РИС УИЛО;
- организуют наполнение реестров областного и муниципального имущества в РИС УИЛО в соответствии со своими полномочиями;
- обеспечивают полноту, достоверность и актуальность информации, размещаемой в РИС УИЛО;
- осуществляют ввод данных по показателям эффективности использования административных зданий и сооружений;
- осуществляют учет доходов и расходов по административным зданиям в РИС УИЛО;
- осуществляют формирование аналитической отчетности на основании сведений, размещенных в РИС УИЛО.

✓ **Оператор РИС УИЛО - областное бюджетное учреждение «Информационно-технический центр»**

- обеспечивает работоспособность и бесперебойное функционирование технических и общесистемных программных средств, необходимых для функционирования РИС УИЛО;
- обеспечивает целостность, доступность, конфиденциальность информации, содержащейся в РИС УИЛО, от несанкционированного доступа и иных неправомерных действий в соответствии с требованиями действующего законодательства;
- обеспечивает регулярное резервное копирование базы данных и серверных программных средств РИС УИЛО;
- осуществляет администрирование учетных записей, консультирование и техническую поддержку пользователей РИС УИЛО;
- осуществляет оперативное принятие мер по устранению выявленных сбоев и нарушений функционирования РИС УИЛО и нарушений требований обеспечения информационной безопасности.

Информационная система ведения Единого государственного реестра недвижимости



Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

В целях ведения Единого государственного реестра недвижимости создается федеральная государственная информационная система ведения Единого государственного реестра недвижимости, функционирование которой обеспечивается в том числе в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 г. №149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации».

Оператором системы является публично-правовая компания «Роскадастр».

Постановление Правительства РФ от 29.04.2023 №683 «Об утверждении Положения о федеральной государственной информационной системе ведения Единого государственного реестра недвижимости и о внесении изменения в пункт 3 Правил информационного взаимодействия федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости с иными государственными или муниципальными информационными системами» (далее - Постановление Правительства РФ от 29.04.2023 №683)

! Рекомендовать исполнительным органам субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления организовать информационное взаимодействие с системой с использованием витрины данных посредством единой системы межведомственного электронного взаимодействия.

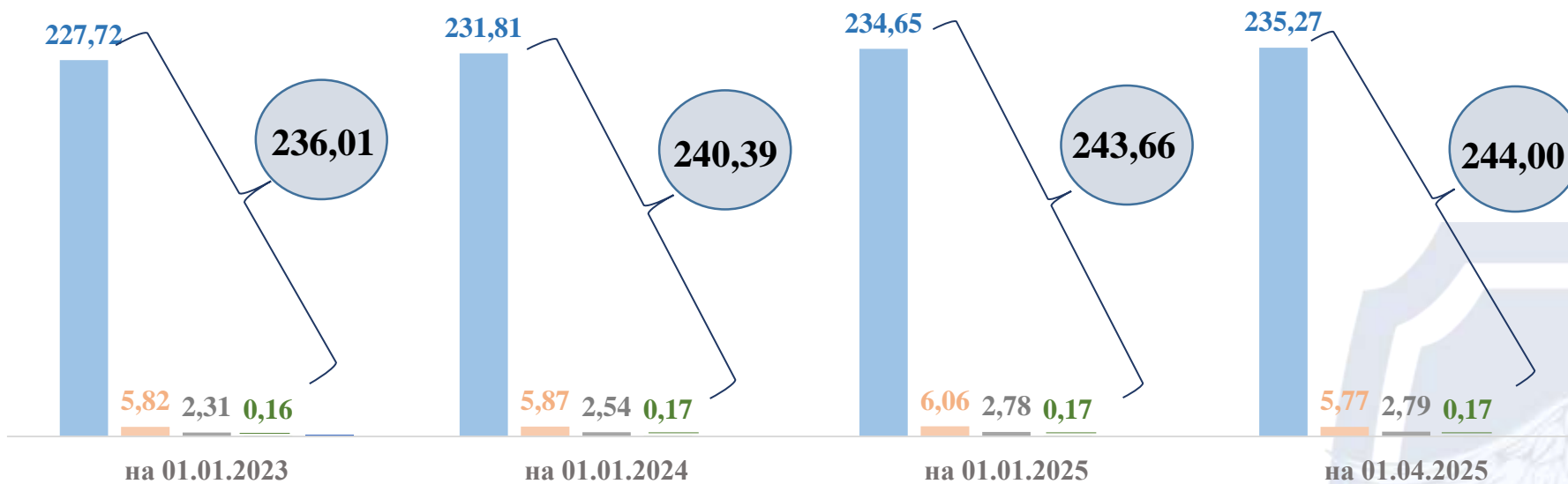
Экспертно-аналитическое мероприятие показало отсутствие межведомственного электронного взаимодействия, что в дальнейшем приводит к несвоевременной актуализации данных и нарушениям, отраженным в данном отчете.

Кроме того, вместо автоматического наполнения информационного ресурса специалисты ОКУ «Областной фонд имущества» вынуждены осуществлять ручной ввод данных по учету земельных участков.

! Контрольно-счетная палата считает необходимым организовать надлежащее информационное взаимодействие с государственной информационной системой ведения Единого государственного реестра недвижимости с использованием витрины данных посредством единой системы межведомственного электронного взаимодействия.



Динамика земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и находящихся в распоряжении субъекта РФ, тыс. га



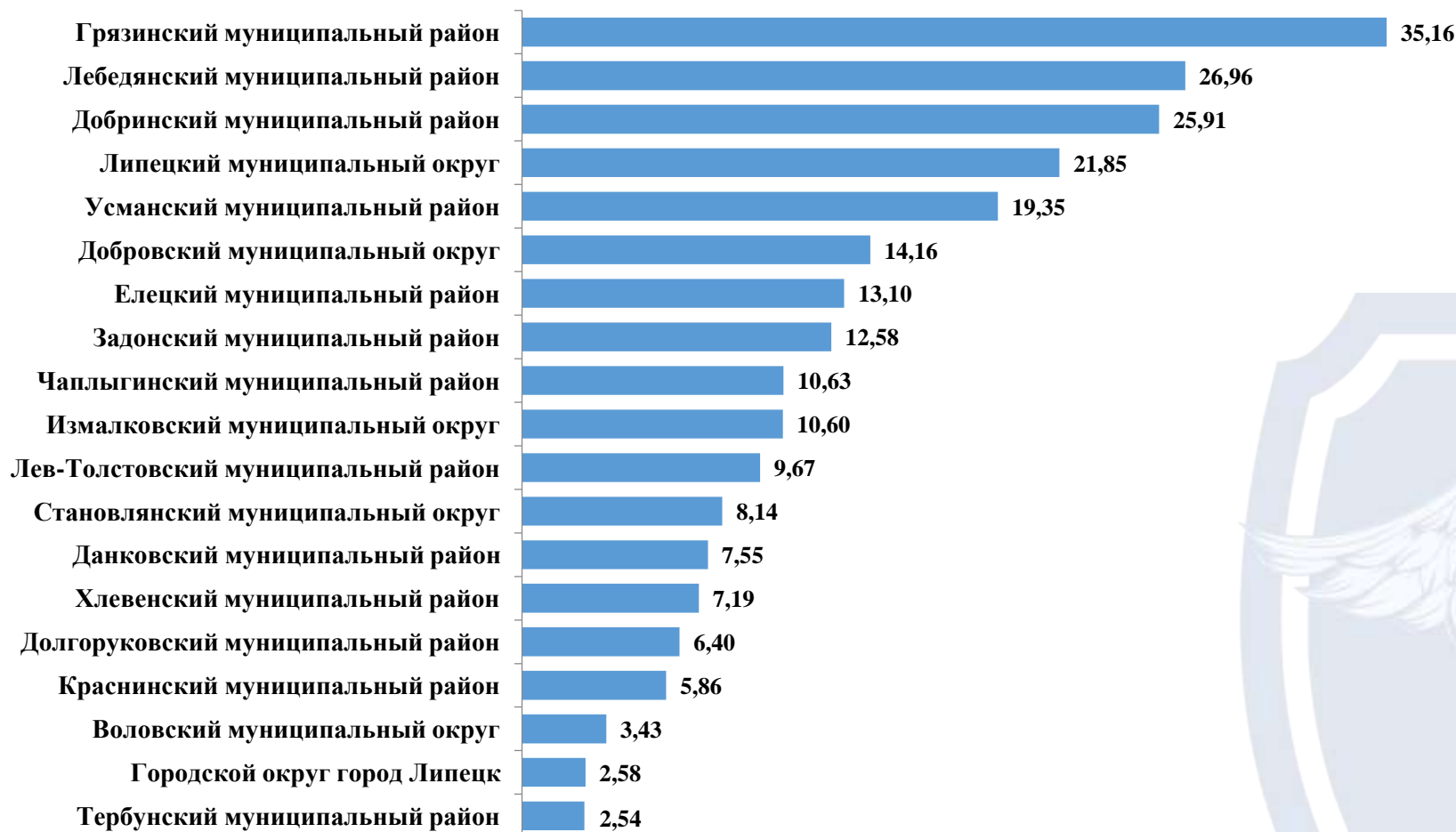
- Земли сельскохозяйственного назначения
- Земли промышленности энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
- Земли населенных пунктов
- Земли особо охраняемых территорий

Следует отметить, что по состоянию на 01.04.2025 в распоряжении субъекта РФ находятся 45,8% земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, от общего числа таких участков.

Земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в разрезе территорий муниципальных образований



Земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и находящиеся в распоряжении субъекта РФ, в разрезе территорий муниципальных образований, на 01.01.2025, тыс. га

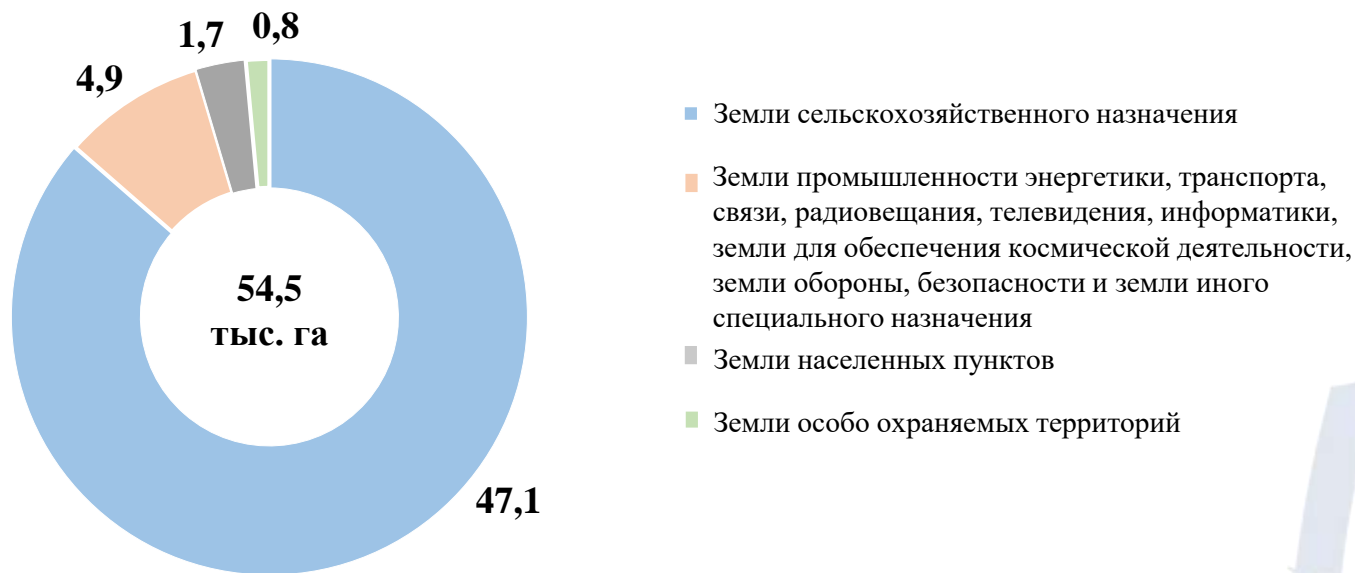


В результате анализа информации установлено, что наибольшая доля площадей земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и находящихся в распоряжении субъекта РФ, располагается в Грязинском, Лебедянском и Добринском районах.

Распределение земельного фонда в собственности области в разрезе категорий земель по данным Росреестра



Распределение земель в собственности области в разрезе категорий на 01.01.2025*, тыс. га



По данным Росреестра в собственности Липецкой области на 01.01.2025 основную долю земель - 86,4% составляет категория земель сельскохозяйственного назначения.

* Данные опубликованы на сайте Росреестра: <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/gosudarstvennyy-monitoring-zemel-i-zemleustroystvo-399>.

Распределение земельного фонда в собственности области в разрезе категорий земель по данным Министерства



По данным, предоставленным Министерством, динамика земельного фонда, находящегося в собственности области, в разрезе категорий земель рассмотрена в следующей диаграмме:

Динамика площади земель в собственности области в разрезе категорий, тыс. га

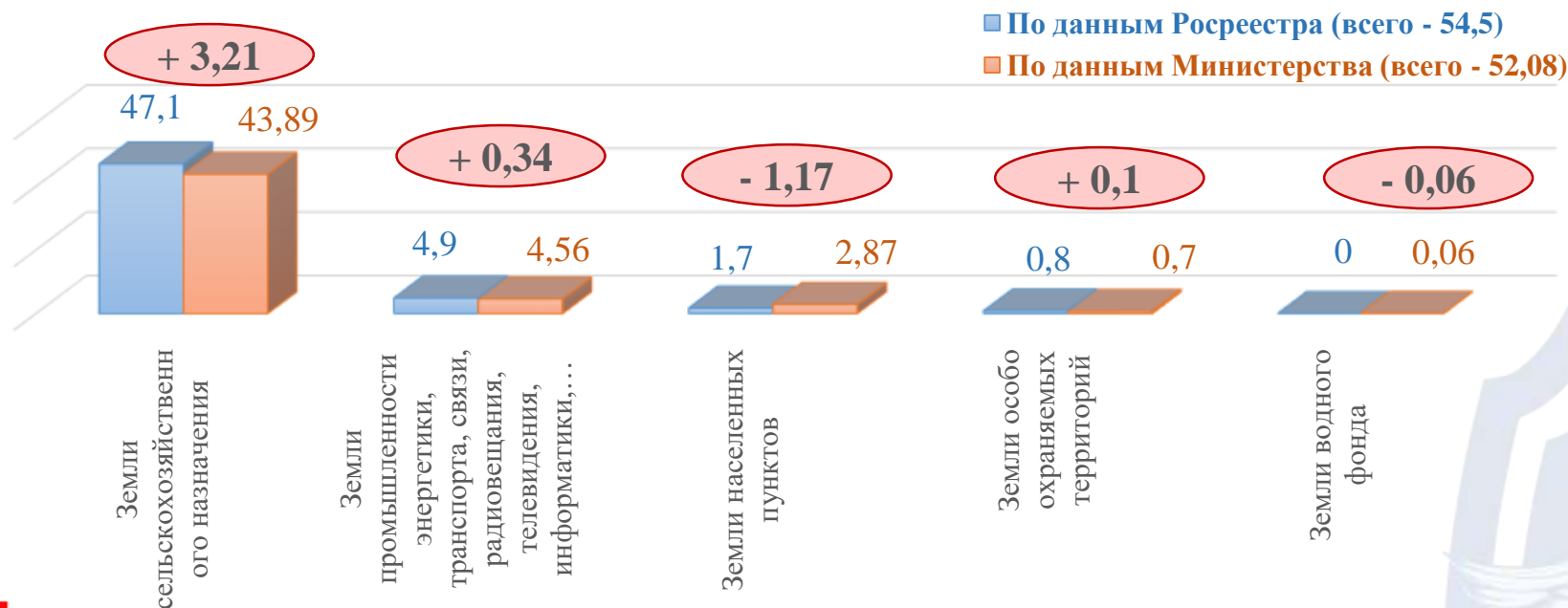


В соответствии с вышеуказанной диаграммой площадь земельных участков, находящихся в собственности области, ежегодно увеличивается. Самое большое увеличение площади земельных участков наблюдается по категории земель сельскохозяйственного назначения.

Сравнительный анализ данных, отраженных в докладах Росреестра, и данных, представленных Министерством



Сравнительный анализ площади земельных участков областной собственности, отраженных в докладе Росреестра, и площади земельных участков, представленных Министерством, на 01.01.2025, тыс. га



! В ходе экспертно-аналитического мероприятия установлено расхождение данных Росреестра с данными, представленными Министерством в части земельных участков, находящихся в собственности области. Так по данным Росреестра вся площадь земельных участков, находящихся в собственности области, на 01.01.2025 составила 54,5 тыс. га, что на 2,42 тыс. га больше, чем площадь, отраженная Министерством в «Реестр регионального имущества - земельные участки». Самое большое расхождение наблюдается по категории земель сельскохозяйственного назначения на 3,21 тыс. га.

Кроме того, в соответствии с выписками из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.01.2025 в собственности области находятся 8 земельных участков площадью 0,06 тыс. га, относящихся к землям водного фонда, при этом в докладах Росреестра данные земли в собственности области отсутствуют.

В связи с чем считаем необходимым Министерству актуализировать данные.

Земли сельскохозяйственного назначения (1)



Земельный кодекс РФ

- состав земель сельскохозяйственного назначения (статья 77);
- использование земель сельскохозяйственного назначения (статья 78);
- особенности использования сельскохозяйственных угодий (статья 79);
- государственный мониторинг земель (статья 67).

Федеральный закон от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

- регулирует отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения;
- устанавливает правила и ограничения, применяемые к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения - сделкам, результатом совершения которых является возникновение или прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения;
- определяет условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также изъятия их в государственную или муниципальную собственность.

Федеральный закон от 16.07.1998 №101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения»

- государственный мониторинг земель сельскохозяйственного назначения осуществляется федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере агропромышленного комплекса, с участием органов государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере агропромышленного комплекса.

Земли сельскохозяйственного назначения (2)



Приказ Министерства сельского хозяйства Российской Федерации от 24.12.2015 №664 «Об утверждении Порядка осуществления государственного мониторинга земель сельскохозяйственного назначения»

- определяет механизм осуществления государственного мониторинга земель сельскохозяйственного назначения;
- государственный мониторинг земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации осуществляется Министерством сельского хозяйства Российской Федерации, подведомственными Министерству федеральными государственными бюджетными учреждениями на основании сведений об использовании и состоянии земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения у федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, осуществляющих полномочия собственника в отношении земельных участков, находящихся соответственно в собственности Российской Федерации, собственности субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности, или земель, государственная собственность на которые не разграничена;
- обобщенная информация о результатах государственного мониторинга земель сельскохозяйственного назначения на территории муниципального образования, субъекта Российской Федерации и Российской Федерации (за исключением информации, доступ к которой ограничен федеральными законами) является общедоступной и размещается на официальном сайте Министерством сельского хозяйства Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Закон Липецкой области от 04.12.2003 №81-ОЗ «О правовом регулировании земельных правоотношений в Липецкой области»

- регулирует на территории области земельные правоотношения, связанные с владением, использованием и распоряжением земельными участками, долями, а также управлением земельными ресурсами.

Постановление Правительства Липецкой области от 06.03.2024 №161 «Об утверждении Положения о министерстве сельского хозяйства Липецкой области»

- министерство сельского хозяйства Липецкой области осуществляет сбор информации об использовании земель сельскохозяйственного назначения.

Информация о распределении земель сельскохозяйственного назначения



Информация о распределении земель сельскохозяйственного назначения за 2024 год, га

№ п/п	Наименование	По данным министерства сельского хозяйства Липецкой области*	По данным Министерства	Расхождения
1	Воловский муниципальный округ	1 405	1 394	+11
2	Грязинский муниципальный район	1 993	1 894	+99
3	Данковский муниципальный район	2 609	2 633	-24
4	Добринский муниципальный район	1 543	1 532	+11
5	Добровский муниципальный округ	519	590	-71
6	Долгоруковский муниципальный район	405	395	+10
7	Елецкий муниципальный район	2 552	2 548	+4
8	Задонский муниципальный район	4 332	3 854	+478
9	Измалковский муниципальный округ	3 573	3 531	+42
10	Краснинский муниципальный район	416	414	+2
11	Лебедянский муниципальный район	4 210	4 042	+168
12	Лев-Толстовский муниципальный район	1 667	1 165	+502
13	Липецкий муниципальный округ	2 971	2 859	+112
14	Становлянский муниципальный округ	2 880	2 904	-24
15	Тербунский муниципальный район	2 752	2 639	+113
16	Усманский муниципальный район	2 979	1 296	+1 683
17	Хлевенский муниципальный район	7 237	7 196	+41
18	Чаплыгинский муниципальный район	3 006	3 005	+1
ВСЕГО		47 049	43 891	+3 158

! В результате анализа информации установлены расхождения площади земель сельскохозяйственного назначения по данным министерства сельского хозяйства Липецкой области с данными Министерства за 2024 год на 3 158 га. Самые большие расхождения установлены в Усманском, Лев-Толстовском и Задонском районах. В связи тем, что **во всех муниципальных образованиях наблюдаются расхождения, считаем необходимым Министерству актуализировать данные.**

* Данные опубликованы на сайте министерства сельского хозяйства Липецкой области: <https://mcx48.рф/industries/land-for-agricultural-appointment>.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности (1)



Земельный кодекс РФ

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности предоставляются:

в постоянное (бессрочное) пользование

на основании решения
уполномоченного органа

исключительно:

- органам государственной власти и органам местного самоуправления;
- государственным и муниципальным учреждениям (бюджетным, казенным, автономным);
- казенным предприятиям;
- центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий;
- Банку России.

в безвозмездное пользование

на основании договора
безвозмездного
пользования

- органам государственной власти и органам местного самоуправления, государственным и муниципальным учреждениям (бюджетным, казенным, автономным), казенным предприятиям и др. на срок до одного года;
- религиозным организациям для размещения зданий, сооружений религиозного или благотворительного назначения на срок до десяти лет;
- религиозным организациям, если на таких земельных участках расположены принадлежащие им на праве безвозмездного пользования здания, сооружения, на срок до прекращения прав на указанные здания, сооружения;
- религиозным организациям на срок до сорока девяти лет при условии, что на указанных земельных участках расположены здания, сооружения религиозного или благотворительного назначения, принадлежащие им на праве собственности, в случае, если указанные земельные участки ограничены в обороте и (или) не могут быть предоставлены данным религиозным организациям в собственность;
- гражданину, если на земельном участке находится служебное жилое помещение в виде жилого дома, предоставленное этому гражданину, на срок права пользования таким жилым помещением и др.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности (2)



в собственность за плату
на основании договора
купли-продажи

в аренду
на основании договора
аренды

**сервитут (публичный
сервитут)**

юридическим и физическим лицам путем осуществления торгов, проводимых в форме аукционов, а также без проведения торгов в соответствии со статьями 39.3 и 39.6 Земельного кодекса РФ, соответственно.

в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков может быть установлен **сервитут (публичный сервитут)** в соответствии со статьями 39.23 – 39.26 Земельного кодекса РФ.

приватизация

**Федеральный закон от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»
(далее - Федеральный закон от 21.12.2001 №178-ФЗ)**

Основные принципы приватизации государственного и муниципального имущества

- основывается на признании равенства покупателей государственного и муниципального имущества и открытости деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления;
- государственное и муниципальное имущество отчуждается в собственность физических и (или) юридических лиц исключительно на возмездной основе (за плату либо посредством передачи в государственную или муниципальную собственность акций акционерных обществ, в уставный капитал которых вносится государственное или муниципальное имущество, либо акций, долей в уставном капитале хозяйственных обществ, созданных путем преобразования государственных и муниципальных унитарных предприятий);
- осуществляется органами местного самоуправления самостоятельно в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом.



Закон Липецкой области от 01.03.2013 №126-ОЗ «О приватизации государственного имущества Липецкой области»

Министерство является уполномоченным органом по вопросам приватизации имущества области, самостоятельно осуществляет функции по продаже имущества области, а также своим решением поручает юридическим лицам, указанным в перечне юридических лиц для организации от имени собственника продажи приватизируемого государственного или муниципального имущества и (или) осуществления функций продавца такого имущества, утвержденном Правительством Российской Федерации (далее - продавец), организовывать от имени собственника в установленном порядке продажу приватизируемого имущества, находящегося в собственности области, и (или) осуществлять функции продавца такого имущества.

→ **Постановление Липецкого областного Совета депутатов от 09.12.2021 №119-пс «О прогнозном плане (программе) приватизации государственного имущества Липецкой области на 2022 год»**

→ **Постановление Липецкого областного Совета депутатов от 06.12.2022 №693-пс «О прогнозном плане (программе) приватизации государственного имущества Липецкой области на 2025 - 2027 годы»**

Правительство Липецкой области осуществляет контроль за выполнением прогнозного плана (программы) приватизации имущества области.

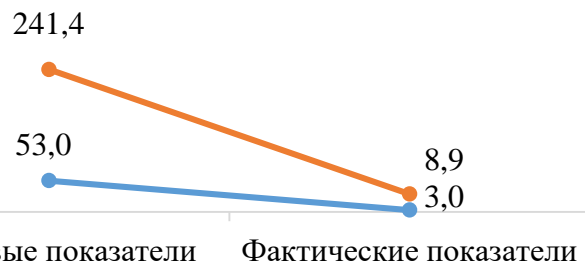
Постановление Правительства РФ от 27.08.2012 №860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме» (вместе с «Положением об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме»)

Устанавливает порядок организации и проведения продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме путем проведения **аукциона с открытой формой подачи предложений о цене имущества, специализированного аукциона, конкурса, продажи имущества посредством публичного предложения и по минимально допустимой цене** в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 21.12.2001 №178-ФЗ и настоящим Положением.

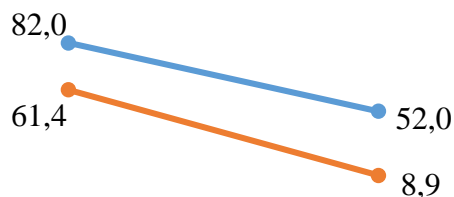


Информация об исполнении прогнозных планов (программ) приватизации государственного имущества Липецкой области:

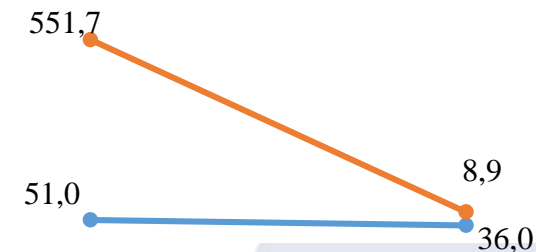
2022 год



2023 год



2024 год



- Количество приватизированных объектов, единиц
- Поступления неналоговых доходов, млн рублей

Согласно Отчету об итогах исполнения прогнозного плана (программы) приватизации Липецкой области за 2022 год из 53 запланированных к приватизации объектов – торги проводились по 18, в результате приватизировано объектов недвижимого и движимого имущества в количестве 3 единиц или 5,7% от запланированного количества.

Кроме того, в 2023 году в рамках прогнозного плана (программы) приватизации государственного имущества Липецкой области на 2022 год, утвержденного постановлением Липецкого областного Совета депутатов от 09.12.2021 №119-пс, в уставный капитал акционерных обществ внесено имущество в количестве 37 единиц общей стоимостью 80 347,2 тыс. рублей.

В 2023 году из 82 объектов запланированных к приватизации и по которым были проведены торги – 52 объекта приватизировано или **63,4% от запланированного количества.**

Приватизация государственного имущества Липецкой области (3)



В 2024 году из 51 запланированного к приватизации объекта – торги проводились по 48, в результате приватизировано объектов недвижимого и движимого имущества в количестве 36 единиц или **70,6%** от **запланированного количества**.

Несмотря на то, что в проверяемом периоде реализация прогнозных планов составила свыше 60% от планируемого к приватизации количества объектов, **в бюджет поступили неналоговые доходы в размере от 3,7% до 38,9% от прогнозных значений**.

Информация об исполнении прогнозных планов (программ) приватизации государственного имущества Липецкой области в части поступлений неналоговых доходов:

Период	Наименование документа	План первонач., млн рублей	План конечный, млн рублей	Динамика изменения плана, в количество раз	Исполнение, млн рублей	Исполнение, %
2022 год	Постановление Липецкого областного Совета депутатов от 09.12.2021 №119-пс «О прогнозном плане (программе) приватизации государственного имущества Липецкой области на 2022 год»	3,6	241,4	67,1	8,9	3,7
2023 год	Постановление Липецкого областного Совета депутатов от 06.12.2022 №693-пс «О прогнозном плане (программе) приватизации государственного имущества Липецкой области на 2023 - 2025 годы»	4,7	61,4	13,1	23,9	38,9
2024 год		52,5	551,7	10,5	73,2	13,3
2025 год		5,2	617,9	118,8	-	-

! Низкий процент поступлений неналоговых доходов от приватизации имущества свидетельствует о неэффективной работе Министерства по данному направлению.

Контрольно-счетная палата Липецкой области считает целесообразным проработать вопрос о выборе наиболее эффективного способа продажи земельных участков с целью получения наибольшего дохода в областной бюджет.

Продажа земельных участков



Земельный кодекс РФ

Торги, проводимые в форме аукционов:

Приказ управления имущественных и земельных отношений Липецкой области от 21.12.2021 №159 «Об установлении порядка выбора начальной цены предмета аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Липецкой области, или земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, полномочия по предоставлению которого перераспределены в соответствии с Законом Липецкой области «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Липецкой области и органами государственной власти Липецкой области» (далее – Приказ управления имущественных и земельных отношений Липецкой области от 21.12.2021 №159)*

Без проведения торгов:

Закон Липецкой области от 27.12.2021 №57-ОЗ «О порядке определения цены земельных участков, находящихся в собственности Липецкой области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена на территории Липецкой области, при продаже без проведения торгов» (далее – Закон Липецкой области от 27.12.2021 №57-ОЗ)

Порядок выбора начальной цены предмета аукциона по продаже земельного участка в результате торгов:

Приказ управления имущественных и земельных отношений Липецкой области от 21.12.2021 №159

Начальная цена предмета аукциона по продаже земельного участка, находящегося в собственности Липецкой области, или земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, полномочия по предоставлению которого перераспределены в соответствии с Законом Липецкой области от 26 декабря 2014 года №357-ОЗ, устанавливается:

1. В размере **рыночной стоимости** такого земельного участка, определенной в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», за исключением случаев, указанных в пункте 2.
2. В размере **кадастровой стоимости** такого земельного участка в случае продажи:
 - для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства;
 - для использования в целях, не предусматривающих размещения зданий и сооружений, являющихся объектами капитального строительства.

* Документ утратил силу в связи с изданием приказа министерства имущественных и земельных отношений Липецкой обл. от 12.08.2025 №27-Н.



Статья 39.3 Земельного кодекса РФ

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, образованных из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, за исключением земельных участков общего назначения, членам такого товарищества;
- земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 Земельного кодекса РФ;
- земельных участков, находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, указанным юридическим лицам, за исключением лиц, указанных в пункте 2 статьи 39.9 Земельного кодекса РФ;
- земельных участков крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;
- земельных участков, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении трех лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии отсутствия у уполномоченного органа информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка;
- земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства для собственных нужд в случаях, предусмотренных пунктом 5 статьи 39.18 Земельного кодекса РФ и др.

Способы определения цены земельных участков при продаже без проведения торгов (1)



Закон Липецкой области от 27.12.2021 №57-ОЗ

Цена земельных участков определяется исходя из кадастровой стоимости земельных участков в размере:

1. **75,0%** кадастровой стоимости земельных участков в период с 1 января по 31 декабря 2022 г. и **кадастровой** стоимости земельных участков с 1 января 2023 г., за исключением случаев, предусмотренных в пунктах 2 - 6.

2. **2,5%** кадастровой стоимости земельных участков:

- собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках, находящихся у них на праве аренды, в случаях, если:

а) в период со дня вступления в силу Земельного кодекса РФ до 1 июля 2012 г. в отношении таких земельных участков осуществлено переоформление права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды;

б) такие земельные участки образованы из земельных участков, указанных в пункте «а»;

- юридическим лицам при переоформлении до 1 января 2016 г. права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты);

- в отношении которых снято ограничение оборотоспособности или образованных из земельного участка или земель, в отношении которых снято ограничение оборотоспособности, гражданам, юридическим лицам, являющимся собственниками расположенных на указанных земельных участках зданий, сооружений, право собственности на которые возникло в период отнесения соответствующих земельных участков или земель к изъятым из оборота или ограниченным в обороте, но не позднее 1 июля 2012 г., в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. **7,5%** кадастровой стоимости земельных участков:

- образованных из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, за исключением земельных участков общего назначения, членам такого товарищества;

- расположенных в границах особых экономических зон и предоставленных в аренду юридическим лицам, являющимся резидентами особой экономической зоны, собственниками созданных и (или) реконструированных ими объектов капитального строительства и выполнившим условия соглашения об осуществлении промышленно-производственной, технико-внедренческой или туристско-рекреационной деятельности (далее - соглашение об осуществлении деятельности), только при наличии заключения, подтверждающего выполнение такими юридическими лицами условий соглашения об осуществлении деятельности.

4. **15,0%** кадастровой стоимости земельных участков:

- если на земельных участках, расположенных в границах населенных пунктов и предназначенных для ведения

Способы определения цены земельных участков при продаже без проведения торгов (2)



сельскохозяйственного производства, отсутствуют здания или сооружения и такие земельные участки предоставлены сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве пожизненного наследуемого владения;

- которые предоставлены из земель населенного пункта и предназначены для ведения сельскохозяйственного производства и на которых отсутствуют здания или сооружения, в случае если право аренды этих арендаторов возникло в результате переоформления права постоянного (бессрочного) пользования или права пожизненного наследуемого владения такими земельными участками на право аренды.

5. **15,0%** кадастровой стоимости земельных участков в период с 1 января по 31 декабря 2022 г. и **25,0%** кадастровой стоимости земельных участков с 1 января 2023 г., предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, строительства гаража для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, гражданам, являющимся собственниками зданий или сооружений, возведенных в соответствии с разрешенным использованием земельных участков и расположенных на приобретаемых земельных участках).

б. **кадастровой стоимости** земельных участков:

- гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, а также в границах населенного пункта гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса РФ;

- в границах населенного пункта, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении трех лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии отсутствия у органа государственной власти или органа местного самоуправления муниципального образования Липецкой области, уполномоченного на предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявлено о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка.

В проверяемом периоде Министерством заключено:

- **23** договора купли-продажи земельных участков, находящихся в государственной собственности области (2022 год - 13 договоров, 2023 год - 7 договоров, 2024 год - 2 договора, первый квартал 2025 года - 1 договор);

- **786** договоров купли-продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и находящихся в распоряжении области (2022 год – 415 договоров, 2023 год – 180 договоров, 2024 год – 170 договоров, первый квартал 2025 года – 21 договор).

Порядок определения размера арендной платы за земельные участки



Земельный кодекс РФ

Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 №582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» (далее - Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 №582)

Торги, проводимые в форме аукционов:

Постановление администрации Липецкой области от 22.02.2013 №90 «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках ее внесения за использование земельных участков, **находящихся в собственности Липецкой области**»*
(далее - Постановление администрации Липецкой области от 22.02.2013 №90)

Постановление администрации Липецкой области от 24.12.2007 №179 «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках ее внесения за использование земельных участков, государственная собственность на которые **не разграничена**»*
(далее - Постановление администрации Липецкой области от 24.12.2007 №179)

Приказ управления имущественных и земельных отношений Липецкой области от 21.12.2021 №159***

Постановление Правительства Липецкой области от 03.04.2023 №170 «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, **находящиеся в собственности Липецкой области**, и земельные участки, государственная собственность на которые **не разграничена** на территории Липецкой области, предоставленные в аренду без торгов»
(далее – Постановление Правительства Липецкой области от 03.04.2023 №170)**

* Утратил силу в апреле 2023 года.

** Вступило в силу в мае 2023 года.

*** Утратил силу 12.08.2025.

Способы определения размера арендной платы за земельные участки



Постановление администрации
Липецкой области от 22.02.2013
№90*

Постановление администрации
Липецкой области от 24.12.2007
№179*

Постановление Правительства
Липецкой области от 03.04.2023
№170**

По результатам торгов
(конкурсов, аукционов)

На основании кадастровой
стоимости земельных
участков

В соответствии со ставками
арендной платы, установленными
для соответствующих целей в
отношении земельных участков,
находящихся в федеральной
собственности

Годовая арендная плата за земельные участки рассчитывается по формуле:

$$A = КСЗ \times П,$$

где:

- А - годовая плата за аренду земельного участка (рублей);
- КСЗ - кадастровая стоимость земельного участка (рублей);
- П - ставка арендной платы, являющаяся величиной, выраженной в процентах.

* Утратило силу в апреле 2023 года.

** Вступило в силу в мае 2023 года.

Порядок выбора начальной цены предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в результате проведенных торгов



Приказ управления имущественных и земельных отношений Липецкой области от 21.12.2021 №159



Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Липецкой области, или земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, полномочия по предоставлению которого перераспределены в соответствии с Законом Липецкой области от 26 декабря 2014 г. №357-ОЗ, устанавливается в размере:

- 1) **5%** кадастровой стоимости земельного участка в отношении земельных участков, предназначенных для:
 - ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, не предусматривающих размещения жилых домов;
 - размещения складских площадок;
- 2) **15%** кадастровой стоимости земельного участка в отношении земельных участков, предназначенных для:
 - размещения объектов дорожного сервиса;
 - сельскохозяйственного использования с размещением зданий и сооружений, являющихся объектами капитального строительства;
- 3) **20%** кадастровой стоимости земельного участка в отношении земельных участков, предназначенных для размещения объектов торговли;
- 4) **30%** кадастровой стоимости земельного участка в отношении земельных участков, предназначенных для строительства (создания) многоквартирных домов, домов блокированной застройки.

Для земельных участков, предназначенных для использования в иных целях, не указанных выше цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, устанавливается в размере **10%** кадастровой стоимости такого земельного участка.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов



Статья 39.6 Земельного кодекса РФ



Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается **без проведения** торгов в случае предоставления:

- земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным Правительством Российской Федерации;
- земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации;
- земельного участка для выполнения международных обязательств Российской Федерации, а также юридическим лицам для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, объектов федерального, регионального или местного значения;
- садового или огородного земельного участка, образованного из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, за исключением земельных участков общего назначения, членам такого товарищества;
- земельного участка крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;
- земельного участка религиозным организациям, казачьим обществам, внесенным в государственный реестр казачьих обществ в Российской Федерации, для осуществления сельскохозяйственного производства, сохранения и развития традиционного образа жизни и хозяйствования казачьих обществ на территории, определенной в соответствии с законами субъектов Российской Федерации;
- земельного участка, необходимого для осуществления пользования недрами, недропользователю;
- земельного участка, необходимого для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, соглашением о государственно-частном партнерстве, соглашением о муниципально-частном партнерстве, лицу, с которым заключены указанные соглашения и др.

Размер ставок арендной платы за использование земельных участков



Размер ставок арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Липецкой области

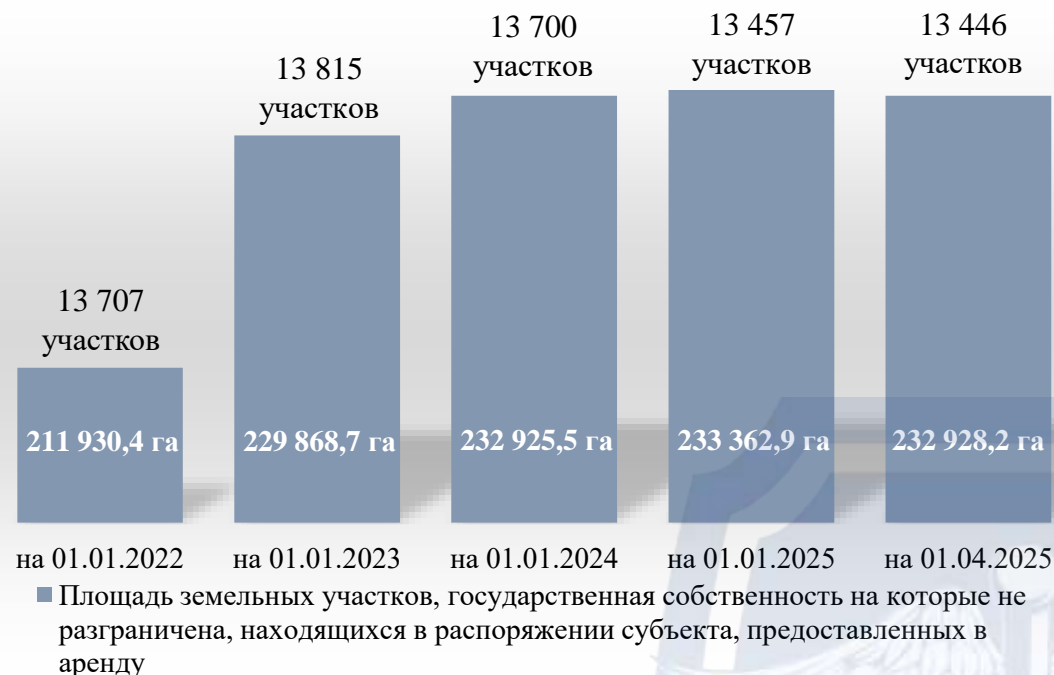
До мая 2023 года:

- 1) **0,3%** от кадастровой стоимости земельного участка, который предоставлен:
 - религиозным организациям;
 - участникам особой экономической зоны регионального уровня;
 - для размещения домов индивидуальной жилой застройки или жилищного строительства;
 - для линейных объектов инженерной инфраструктуры, их конструктивных элементов и сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов;
- 2) **0,6%** от кадастровой стоимости земельного участка, относящегося к землям сельскохозяйственного назначения;
- 3) **1,0%** от кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного для размещения производственных объектов (баз, сооружений), используемых при ремонте и содержании автомобильных дорог;
- 4) **2,0%** от кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного в аренду пользователю недр для ведения работ, связанных с использованием недр;
- 5) **10,0%** от кадастровой стоимости земельного участка, приобретенного в собственность области в результате торгов или путем выкупа в соответствии с земельным законодательством;
- 6) **1,5%** от кадастровой стоимости земельных участков, не указанных в пунктах 1-5.

С мая 2023 года:

- 1) **0,3%** кадастровой стоимости в отношении:
 - земельного участка, предоставленного для жилой застройки;
 - земельного участка, предоставленного религиозной организации;
 - земельного участка, занятого линейным объектом инженерной инфраструктуры, его конструктивным элементом и сооружением, являющимися неотъемлемой технологической частью указанных объектов, за исключением случаев, в которых арендная плата подлежит расчету в соответствии со ставками арендной платы, установленными для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;
 - 2) **1,0%** кадастровой стоимости в отношении земельного участка, предоставленного для размещения производственных объектов (баз, сооружений), используемых при ремонте и содержании автомобильных дорог, за исключением случаев, в которых арендная плата подлежит расчету в соответствии со ставками арендной платы, установленными для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;
 - 3) **2,0%** кадастровой стоимости в отношении земельного участка, предоставленного для проведения работ, связанных с использованием недр;
 - 4) **8,0%** кадастровой стоимости в отношении земельного участка, относящегося к землям сельскохозяйственного назначения;
 - 5) **1,5%** кадастровой стоимости в отношении земельного участка в случаях, не указанных в пунктах 1 – 4.
- Размер арендной платы за земельные участки рассчитывается в соответствии со ставками арендной платы, установленными в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в случае размещения объектов государственного значения (объектов федерального значения, объектов регионального значения) или объектов местного значения и др.
- Размер арендной платы за земельные участки, на которых расположены здания, сооружения и право постоянного (бессрочного) пользования которыми переоформляется в порядке, установленном Федеральным законом №137-ФЗ, устанавливается в размере:
- **0,3%** кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;
 - **1,5%** кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте;
 - **2,0%** кадастровой стоимости иных арендуемых земельных участков.
 - и другие.

Предоставление земельных участков в аренду



По данным Министерства по состоянию на 01.04.2025 в аренду предоставлено:

- 400 земельных участков, находящихся в собственности области, общей площадью 15 640,9 га, что составляет **30,0 %** от общей площади земельных участков, находящихся в собственности области;
- 13 446 земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся в распоряжении субъекта РФ, общей площадью 232 928,2 га, что составляет **95,5 %** общей площади таких земельных участков.

Предоставление в аренду земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена



До передачи полномочий (слайд 6)

После передачи полномочий



! Таким образом, несмотря на передачу полномочий по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, от ОМСУ Министерству, земельные участки предоставляются в аренду по ставкам арендной платы, установленным в нормативных правовых актах ОМСУ.** Данный факт приводит к отсутствию единого подхода по установлению ставок арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территориях различных муниципальных образований.

* В соответствии с Постановлением Правительства Липецкой области от 03.04.2023 №170.

** За исключением случаев, указанных в Постановлении Правительства Липецкой области от 03.04.2023 №170.

Анализ ставок арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, установленных на территориях муниципальных образований (1)



! Выборочный анализ принятых ОМСУ нормативных правовых актов, регулирующих размер ставок арендной платы за пользование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, показал следующее:

- разнообразные подходы к установлению ставок арендной платы, **например:**

Функциональное использование земельного участка	Процент от кадастровой стоимости		
	Долгоруковский муниципальный район*	Воловский муниципальный округ**	Добровский муниципальный округ***
Земли для индивидуального жилищного строительства	1,0	0,3	2,0
Земли гаражей	1,5	2,0	1,5
Земельные участки, занятые объектами торговли:			
- АЗС	3,0	5,0	15,0
- аптеки	3,0	1,5	1,5
Земельные участки, занятые административно-управленческими и общественными объектами (банками, страховыми организациями)	3,0	10,0	20,0

*Постановление администрации Долгоруковского муниципального района Липецкой области от 27.12.2024 №723 «Об установлении на территории Долгоруковского муниципального района Липецкой области процентов от кадастровой стоимости земельных участков, необходимых для расчета годовой арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной неразграниченной собственности и собственности муниципального района, на 2025 год».

**Решение Совета депутатов Воловского муниципального округа Липецкой области от 10.10.2023 №23 «О Положении о ставках арендной платы за земельные участки, расположенные на территории Воловского муниципального округа, государственная собственность на которые не разграничена».

***Решение Совета депутатов Добровского муниципального округа Липецкой области от 29.11.2023 №78-рс «О Положении о ставках арендной платы за земельные участки, расположенные на территории Добровского муниципального округа, находящиеся в муниципальной собственности Добровского муниципального округа, а также земельные участки, расположенные на территории Добровского муниципального округа, государственная собственность на которые не разграничена».

Анализ ставок арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, установленных на территориях муниципальных образований (2)



! - установление ставок арендной платы в размере, не соответствующем требованиям федерального законодательства.

Использование земельного участка	Ставка арендной платы, %	
	Задонский муниципальный район*	Елецкий муниципальный район**
Земельные участки, предоставленные для добычи и разработки полезных ископаемых	54,5	60,0

В соответствии с пунктом 4 статьи 39.7 Земельного кодекса РФ **размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 статьи 49 настоящего Кодекса, а также для осуществления пользования недрами, не может превышать** размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 №582 утверждены Правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, согласно подпункта «д» пункта 3 которых в случае предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов для проведения работ, связанных с использованием недрами, арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и **рассчитывается в размере 2%.**

В нарушение указанных норм в Задонском и Елецком муниципальных районах, арендная плата составляет 54,5% и 60,0%, соответственно. Установлено наличие договоров аренды, заключенных с применением данных процентных ставок.

Данный факт влечет нарушение прав и законных интересов арендаторов.

*Решение Совета депутатов Задонского муниципального района Липецкой области от 19.08.2010 №269 «О проекте «Ставки арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Задонского муниципального района Липецкой области».

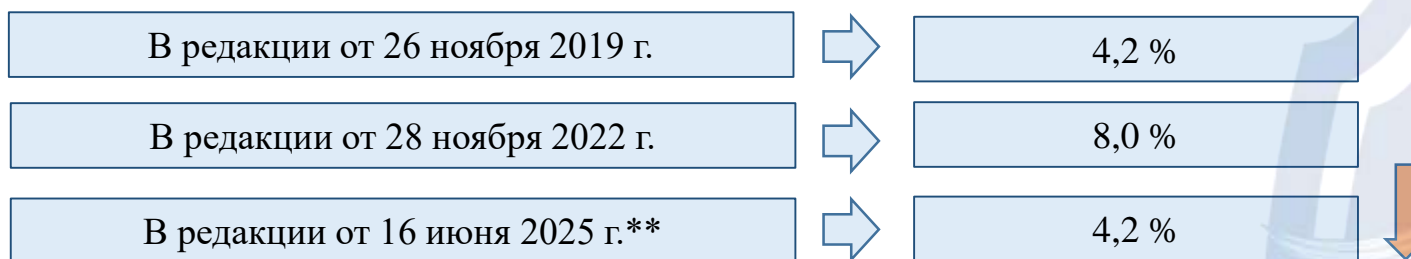
**Решение Совета депутатов Елецкого муниципального района Липецкой области от 30.03.2016 №55 «О проекте положения о порядке определения размера арендной платы, о порядке, условиях и сроках ее внесения за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Елецкого муниципального района, и об установлении ставок арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Елецкого муниципального района, и земельных участков, расположенных на территории Елецкого муниципального района, государственная собственность на которые не разграничена».

Анализ ставок арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, установленных на территориях муниципальных образований (3)



! Установление ОМСУ ставок арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, приводит к спорам с арендаторами земельных участков и, как следствие, к изменению процентных ставок, а также может привести к дополнительной нагрузке на местные бюджеты.

Так, в Грязинском муниципальном районе ставки арендной платы за пользование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, установлены решением Совета депутатов Грязинского муниципального района Липецкой области от 24.12.2013 №39 «Об утверждении Положения об арендной плате за земли, находящиеся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, на территории Грязинского муниципального района». В отношении земель сельскохозяйственного назначения* **установлено:**



На изменение вышеуказанной ставки арендной платы повлияла необходимость исполнения решения Липецкого областного суда от 16.01.2025 по делу №3а-1/2025.

Кроме того, данный факт привел к необходимости перерасчета арендной платы за пользование вышеуказанными земельными участками с 15.05.2025, а также к дополнительным расходам Совета депутатов Грязинского муниципального района (оплата судебной экспертизы в сумме 200 000 рублей***).

*Кроме земельных участков под зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции в составе земель сельскохозяйственного назначения, а также земель сельскохозяйственного назначения, арендатор которых осуществляет производство продукции животноводства, из расчета площади земель сельскохозяйственного назначения не более чем 10 га на одну условную голову сельскохозяйственных животных.

** Решение Совета депутатов Грязинского муниципального района Липецкой области от 16.06.2025 №328 «О внесении изменений в Положение об арендной плате за земли, находящиеся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, на территории Грязинского муниципального района, утвержденное решением Совета депутатов Грязинского муниципального района от 24.12.2013 №39».

***oblsud—lpk.sudrf.ru.

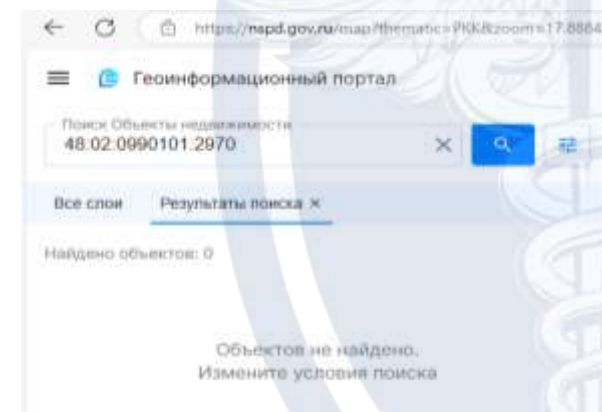
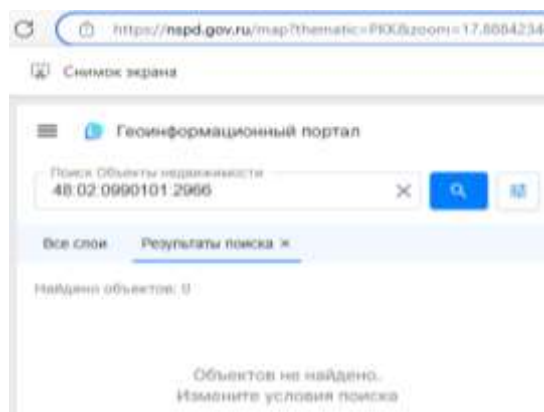
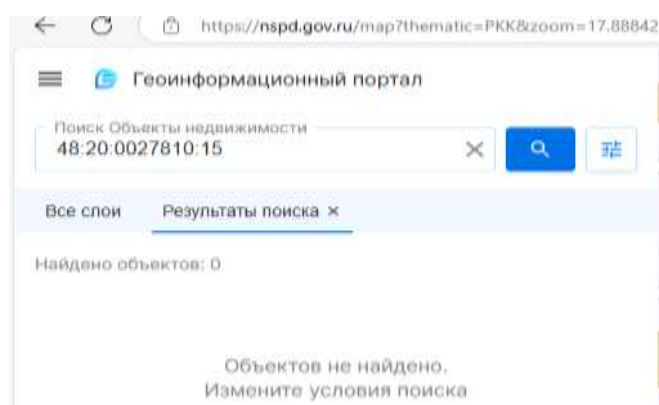
Анализ договоров арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена



В ходе экспертно-аналитического мероприятия установлено наличие действующих договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, по которым арендаторами производится оплата, при этом земельные участки, в отношении которых заключены данные договоры, **сняты с учета и отсутствуют на публичной кадастровой карте.**

Например:

Дата заключения договора аренды	Срок аренды земельного участка	Кадастровый номер земельного участка	Данные выписки из Единого государственного реестра недвижимости	Данные публичной кадастровой карты (nspd.gov.ru)
20.04.2010	49 лет	48:20:0027810:15	Объект недвижимости снят с кадастрового учета 11.06.2019 (выписка от 28.03.2025)	Объект отсутствует
21.05.2015	с 21 мая 2015 года по 21 мая 2035	48:02:0990101:2966	Объект недвижимости снят с кадастрового учета 11.06.2020 (выписка от 26.05.2025)	Объект отсутствует
10.12.2018	с 10 декабря 2018 года по 09 декабря 2038	48:02:0990101:2970	Объект недвижимости снят с кадастрового учета 20.07.2022 (выписка от 26.05.2025)	Объект отсутствует



Данный факт говорит о ненадлежащем контроле и мониторинге договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, со стороны Министерства.

Порядок определения платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков



Земельный кодекс РФ

Постановление администрации Липецкой области от 26.02.2015 №96 «Об утверждении Порядка определения платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в собственности Липецкой области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Липецкой области»*

Размер платы за установление сервитута рассчитывается **пропорционально сроку действия сервитута и площади сервитута** (если сервитут установлен на часть земельного участка) в отношении земельных участков:

- а) предоставленных в аренду, в размере, равном **годовой арендной плате** земельного участка;
- б) предоставленных в постоянное (бессрочное) пользование, либо в пожизненное наследуемое владение, либо в безвозмездное пользование, в размере **1,5%** от кадастровой стоимости земельного участка в год.

В иных случаях размер платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, определяется по формуле:

$$P = \frac{УКС \times S \times 1,5\%}{365} \times Д_k,$$

где:

P - размер платы за сервитут, в рублях;

УКС - значение показателя среднего уровня кадастровой стоимости земель, в рублях за квадратный метр;

S - площадь сервитута, в квадратных метрах;

Дк - срок действия сервитута, в днях.

! * Постановление администрации Липецкой области от 26.02.2015 №96 не приведено в соответствие с действующим законодательством в части наименования высшего исполнительного органа государственной власти Липецкой области - Правительства Липецкой области.

Перераспределение земельных участков, находящихся в собственности Липецкой области, земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена



Земельный кодекс РФ

Постановление администрации Липецкой области от 26.02.2015 №97 «Об утверждении Порядка определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земельных участков, находящихся в собственности Липецкой области, земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Липецкой области»*

1. Размер платы, за исключением случая, предусмотренного пунктом 2, определяется:

а) до 1 января 2023 года в размере **75,0%** кадастровой стоимости земельного участка, находящегося в собственности Липецкой области, земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Липецкой области;

б) с 1 января 2023 года в размере **кадастровой стоимости** земельного участка, находящегося в собственности Липецкой области, земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Липецкой области.

2. В случае увеличения площади земельных участков, находящихся в частной собственности и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства, в результате перераспределения таких земельных участков и земельных участков, находящихся в собственности Липецкой области, земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Липецкой области размер платы определяется:

а) до 1 января 2023 года в размере **15,0%** кадастровой стоимости земельного участка, находящегося в собственности Липецкой области, земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Липецкой области;

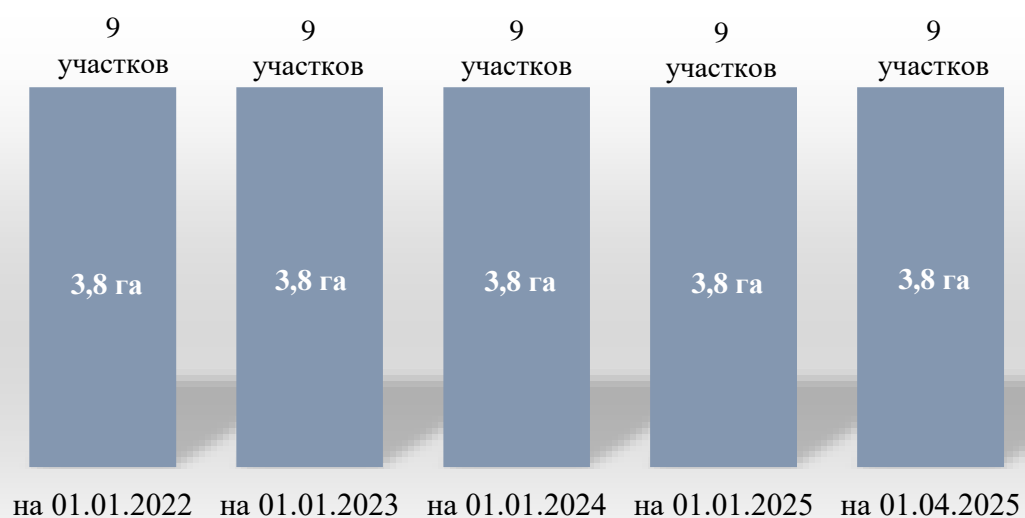
б) с 1 января 2023 года в размере **25,0%** кадастровой стоимости земельного участка, находящегося в собственности Липецкой области, земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Липецкой области.

Размер платы **рассчитывается пропорционально площади части** земельных участков, находящихся в собственности Липецкой области, земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Липецкой области, подлежащей передаче в частную собственность в результате их перераспределения с земельными участками, находящимися в частной собственности.

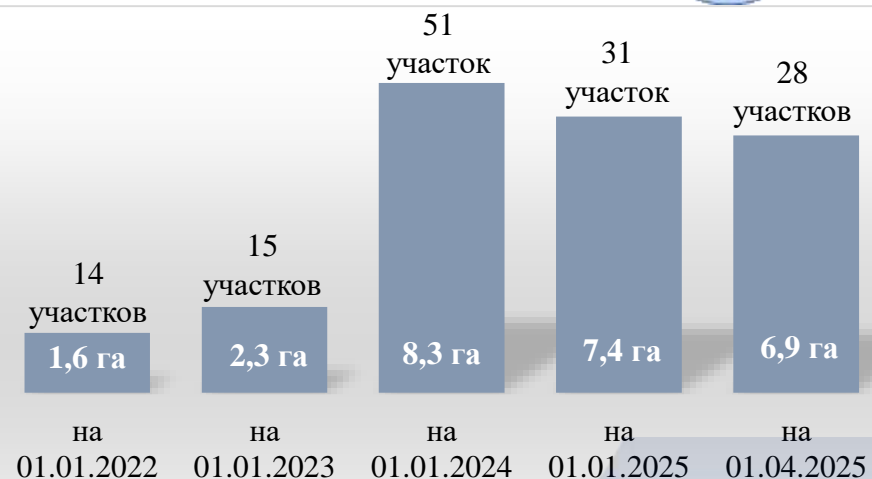
Министерством за проверяемый период вынесено 2 139 решений о разрешении использования земель, в том числе: в 2023 году – 767 решений, в 2024 году – 1 164 решения и в 1 квартале 2025 года – 208 решений.

! * Постановление администрации Липецкой области от 26.02.2015 №97 не приведено в соответствие с действующим законодательством в части **48** наименования высшего исполнительного органа государственной власти Липецкой области - Правительства Липецкой области.

Предоставление земельных участков в безвозмездное пользование



■ Площадь земельных участков, находящихся в собственности области, предоставленных в безвозмездное пользование

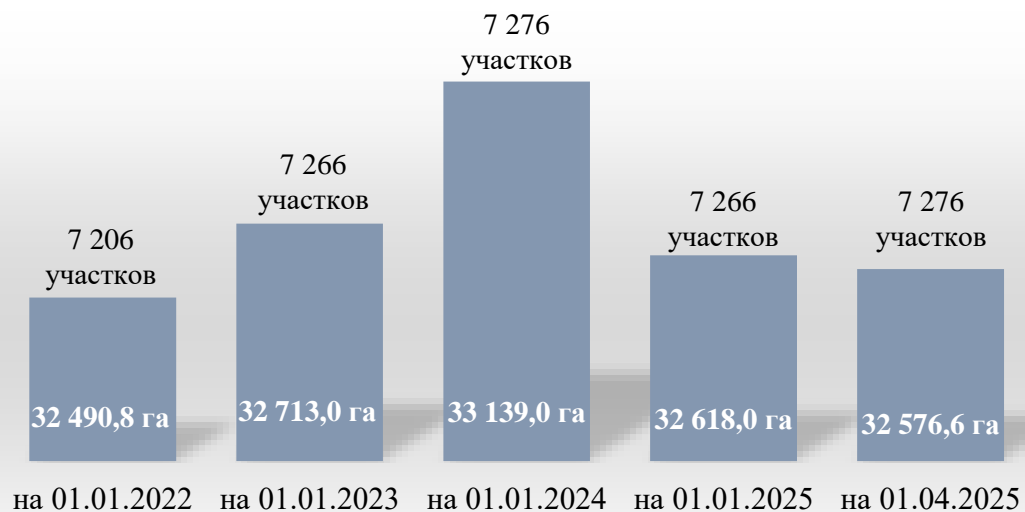


■ Площадь земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся в распоряжении субъекта, предоставленных в безвозмездное пользование

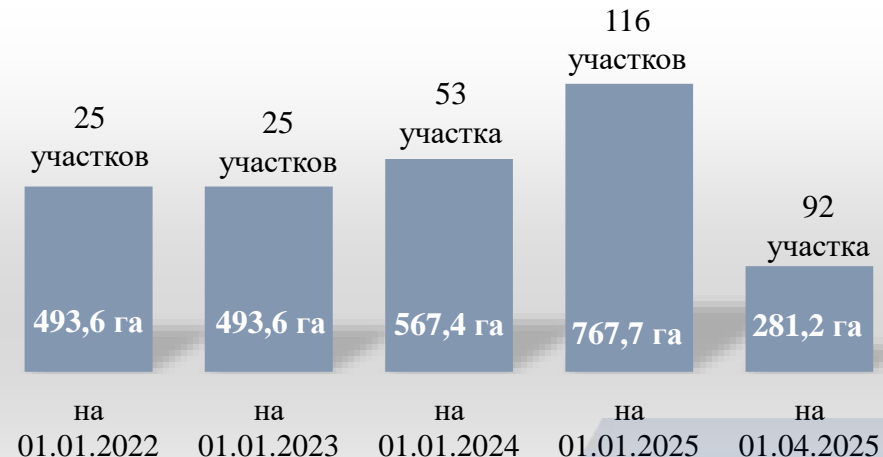
По данным Министерства по состоянию на 01.04.2025 в безвозмездное пользование предоставлено:

- 9 земельных участков, находящихся в собственности области, общей площадью 3,8 га, что составляет **0,007%** от общей площади земельных участков, находящихся в собственности области;
- 28 земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящиеся в распоряжении субъекта РФ, общей площадью 6,9 га, что составляет **0,003%** общей площади таких земельных участков.

Предоставление земельных участков в постоянное (бессрочное) пользование



■ Площадь земельных участков, находящихся в собственности области, предоставленных в постоянное (бессрочное) пользование



■ Площадь земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся в распоряжении субъекта, предоставленных в постоянное (бессрочное) пользование

По данным Министерства по состоянию на 01.04.2025 в постоянное (бессрочное) пользование предоставлено:

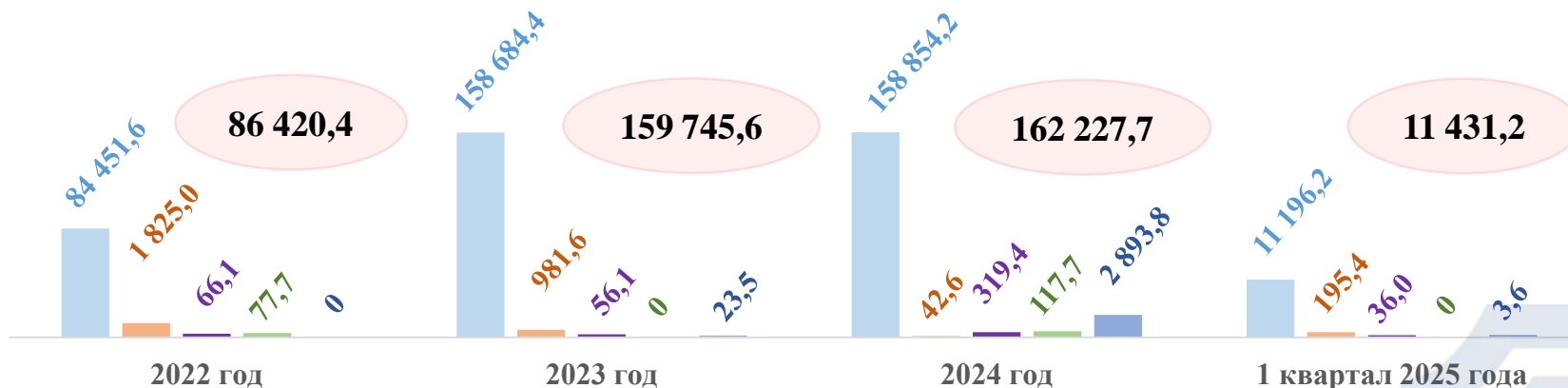
- 7 276 земельных участков, находящихся в собственности области, общей площадью 32 576,6 га, что составляет **62,5%** от общей площади земельных участков, находящихся в собственности области;
- 92 земельных участка, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся в распоряжении субъекта РФ, общей площадью 281,2 га, что составляет **0,1%** общей площади таких земельных участков.

Неналоговые доходы от использования земельных участков

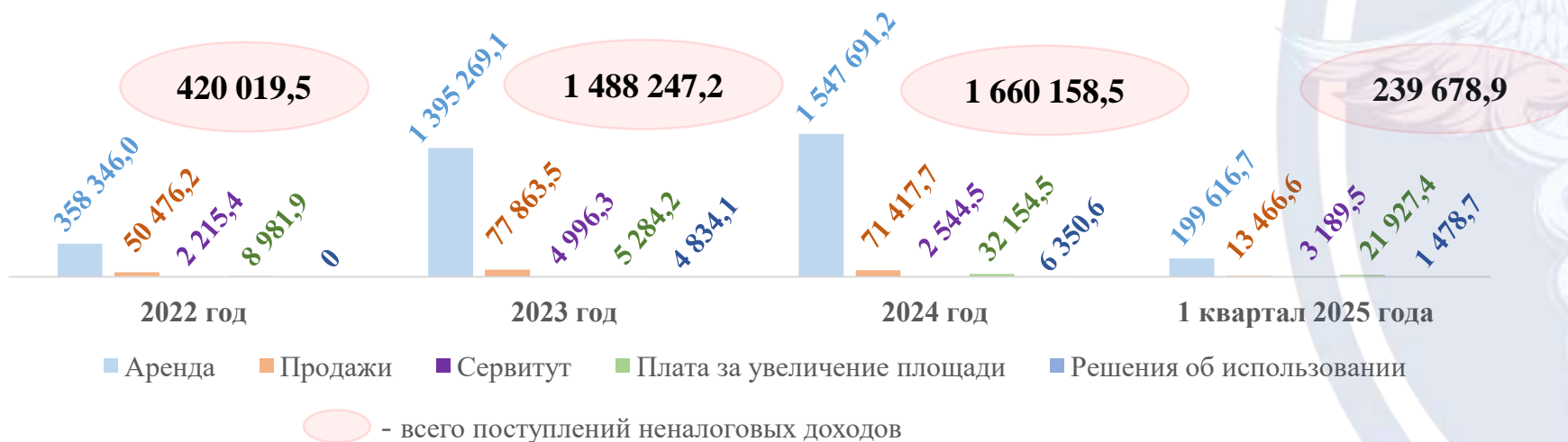


Динамика поступлений неналоговых доходов от использования:

☐ земельных участков, находящихся в собственности Липецкой области, тыс. рублей



☐ земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и находящихся в распоряжении субъекта РФ, тыс. рублей





Бюджетный кодекс Российской Федерации

- главный администратор доходов бюджета утверждает методику прогнозирования поступлений доходов в бюджет в соответствии с общими требованиями к такой методике, установленными Правительством Российской Федерации (статья 160.1);
- прогнозирование доходов бюджета (статья 174.1).

Постановление Правительства Российской Федерации от 23.06.2016 №574 «Об общих требованиях к методике прогнозирования поступлений доходов в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации»

Закон Липецкой области от 27.12.2019 №343-ОЗ «О бюджетном процессе Липецкой области»

- **порядок и сроки составления проектов областного бюджета и бюджета территориального фонда обязательного медицинского страхования области на очередной финансовый год и плановый период, а также порядок работы над документами и материалами, обязательными для предоставления одновременно с проектами бюджетов, устанавливаются Правительством области не позднее чем за 8 месяцев до начала очередного финансового года (статья 55).**

Постановление Правительства Липецкой области от 29.03.2024 №215 «Об утверждении Порядка составления проектов областного бюджета и бюджета территориального фонда обязательного медицинского страхования Липецкой области на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов»

- для формирования проекта областного бюджета в срок до 3 июня главные администраторы доходов бюджетов, исполнительных органов государственной власти Липецкой области, структурных подразделений Правительства Липецкой области предоставляют информацию в министерство финансов Липецкой области (пункт 2, Приложение 2);
- Министерство до 3 июня обеспечивает предоставление в министерство финансов Липецкой области прогноза поступлений налоговых и неналоговых доходов в бюджеты муниципальных образований Липецкой области на 2025 год и плановый период (пункт 2 Приложения 1).

Приказ управления имущественных и земельных отношений Липецкой области от 08.04.2022 №47 «Об утверждении методики прогнозирования поступлений доходов в бюджет Липецкой области, главным администратором которых является управление имущественных и земельных отношений Липецкой области, и о признании утратившим силу приказа управления имущественных и земельных отношений Липецкой области от 17 ноября 2016 года №81 «Об утверждении методик прогнозирования поступлений доходов и прогнозирования поступлений по источникам финансирования дефицита областного бюджета» (далее – Приказ управления имущественных и земельных отношений Липецкой области от 08.04.2022 №47)

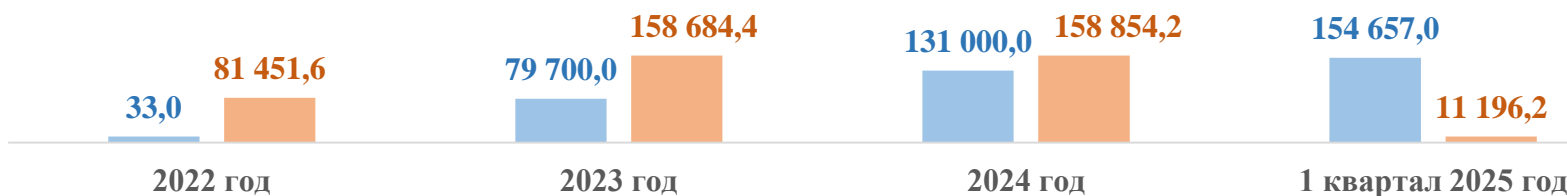
Поступления в бюджеты неналоговых доходов от использования земельных участков (1)



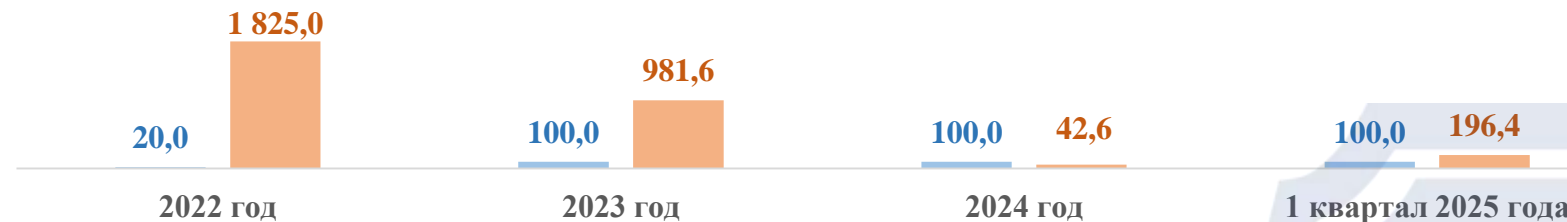
Динамика поступлений неналоговых доходов от использования:

☐ земельных участков, находящихся в собственности Липецкой области, тыс. рублей

Аренда

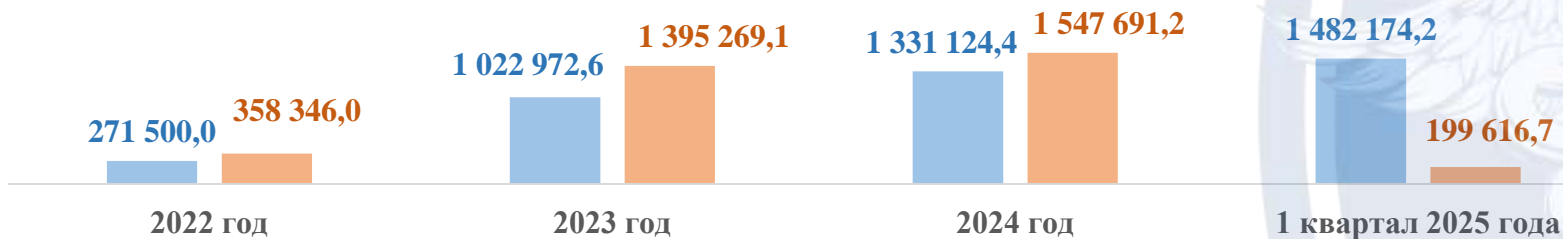


Продажа

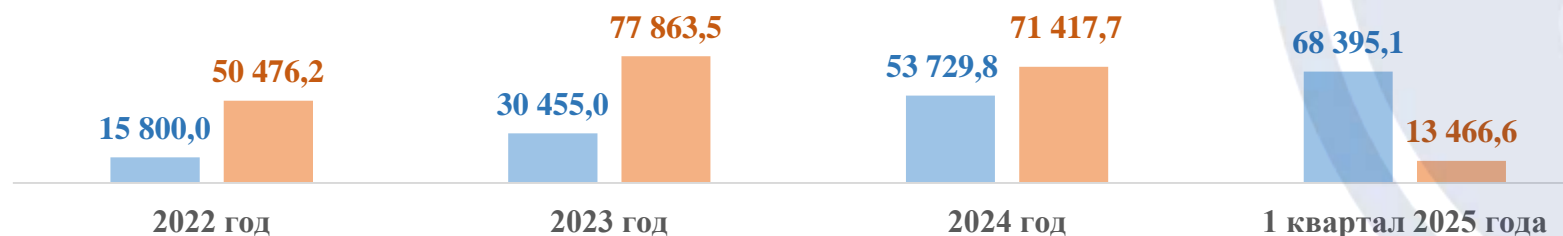


☐ земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и находящихся в распоряжении субъекта РФ, тыс. рублей

Аренда



Продажа



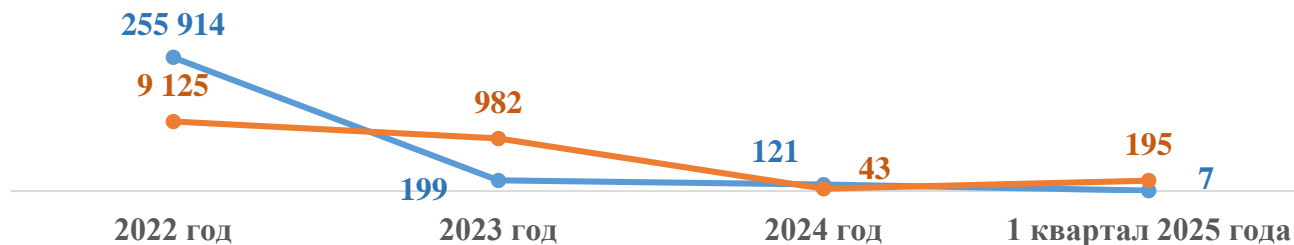
■ План ■ Факт

Поступления в бюджеты неналоговых доходов от использования земельных участков (2)

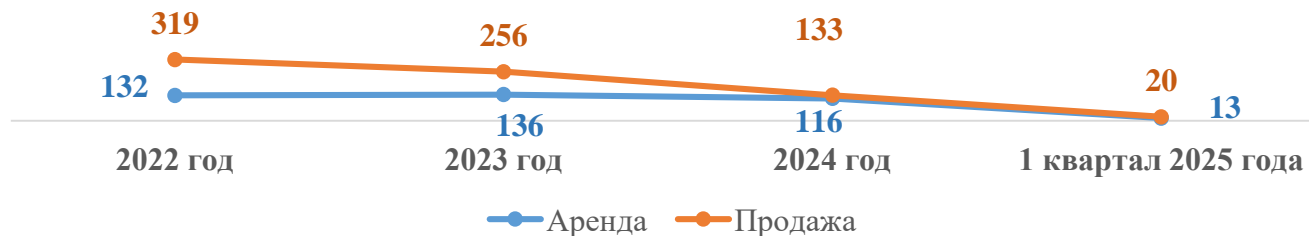


Динамика исполнения прогнозных поступлений неналоговых доходов от использования:

- земельных участков, находящихся в собственности Липецкой области, %



- земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и находящихся в распоряжении субъекта РФ, %



Прогнозирование доходов Министерство осуществляет в соответствии методикой, утвержденной Приказом управления имущественных и земельных отношений Липецкой области от 08.04.2022 №47.

! В ходе экспертно-аналитического мероприятия установлены ежегодные значительные расхождения прогнозных плановых значений неналоговых доходов от использования земельных участков с фактически поступившими доходами, что оказывает влияние на параметры областного бюджета при его формировании.

! Учитывая вышеизложенное, Министерству необходимо проработать вопрос о корректировке методов и формул расчета поступлений неналоговых доходов от использования земельных участков.



Анализ отражения в бухгалтерском учете земельных участков, находящихся в собственности области (1)

В соответствии с соглашением о передаче функции по ведению бюджетного (бухгалтерского) учета и составлению отчетности от 20.08.2020 №32 и постановлением Правительства Липецкой области от 18.10.2023 №566 «О передаче полномочий исполнительных органов государственной власти Липецкой области, подведомственных им казенных учреждений и управления делами Правительства Липецкой области» ведение бухгалтерского учета осуществляет ОКУ «Центр бухгалтерского учета».

Взаимодействие Министерства и ОКУ «Центр бухгалтерского учета» регламентируется приказом управления финансов Липецкой области от 02.02.2024 №32 «Об утверждении графика документооборота при централизации учета».

В ходе экспертно-аналитического мероприятия установлено, что документы Министерством в ОКУ «Центр бухгалтерского учета» предоставляются с нарушением вышеуказанного графика документооборота, о чем свидетельствуют письма от 01.06.2023 №104, 10.07.2023 №126 в адрес Министерства.

! Кроме того, установлены расхождения в учете земельных участков по данным, предоставленным Министерством, с данными бухгалтерского учета, предоставленными ОКУ «Центр бухгалтерского учета».

Например:

Кадастровый номер земельного участка	Кадастровая стоимость на 01.04.2025, тыс. рублей		
	по данным Министерства	по данным бухгалтерского учета	отклонение данных Министерства от данных бухгалтерского учета
48:16:1160201:163	отсутствует объект с 01.01.2023	37,3	-
48:16:1170101:21	отсутствует объект с 01.01.2025	106,0	-
48:02:0410301:3	8 910,8	6 821,2	+2 089,6
48:07:1480101:4	60 312,6	61 320,8	-1 008,2
48:11:0470175:20	30 992,9	32 863,1	-1 870,2
48:13:1532901:30	50 433,5	81 635,7	-31 202,2
48:20:0011204:398	отсутствует объект с 01.01.2025	14 558,7	-



Анализ отражения в бухгалтерском учете земельных участков, находящихся в собственности области (2)

! Имеются объекты, которые отражены в бухгалтерском учете, в то время как данные земельные участки отсутствуют в реестре областного имущества (земельные участки)*.

Несмотря на вышеуказанное, отсутствующие участки отражены в инвентаризационной описи (сличительной ведомости) по объектам нефинансовых активов на 01.01.2025 №00ГУ-000001, которая подписана членами комиссии Министерства без разногласий.

В соответствии с пунктом 11 приказа Министерства финансов Российской Федерации от 15.06.2021 №84н «Об утверждении федерального стандарта бухгалтерского учета государственных финансов «Государственная (муниципальная) казна» **порядок ведения аналитического учета по объектам** в составе нефинансовых активов имущества казны на основании информации из реестра имущества устанавливается **учетной политикой органа**, осуществляющего полномочия и функции собственника в отношении имущества, составляющего государственную казну субъекта Российской Федерации, если иное не предусмотрено финансовым органом соответствующего бюджета.

Следует отметить, что **положения о единой учетной политике** при централизации бюджетного учета исполнительных органов государственной власти и казенных учреждений, утвержденные приказом областного казенного учреждения Липецкой области «Центр бухгалтерского учета» от 29.12.2023 №271 «Об утверждении положений о единой учетной политике при централизации бюджетного учета исполнительных органов государственной власти и казенных учреждений», **не регламентируют порядок аналитического учета в части земельных участков.**

Отсутствие конкретного порядка аналитического учета приводит к тому, что в бухгалтерском учете отражены группы объектов земельных участков, которые **невозможно идентифицировать**, так как **отсутствует аналитический учет земельных участков в разрезе объектов учета реестра областного имущества.**

! Контрольно-счетная палата Липецкой области считает целесообразным проработать вопрос о внесении изменений в учетную политику в части определения порядка аналитического учета в разрезе каждого земельного участка в целях постановки на бухгалтерский учет, ведения бухгалтерского учета и своевременного внесения изменений в характеристики объекта.

* Размещен на сайте Министерства: <https://uizo.ru/action/registry>.



Анализ отражения в бухгалтерском учете земельных участков, находящихся в собственности области (3)

! В ходе экспертно-аналитического мероприятия установлено, что при продаже земельных участков, находящихся в собственности Липецкой области, данные участки **несвоевременно исключаются из реестра областного имущества.**

Например:

Кадастровый номер участка	Площадь земельного участка, м ²	Дата договора купли продажи	Дата регистрации права	Дата исключения земельного участка из реестра областного имущества
48:16:1170101:21	1 601	27.01.2023	06.04.2023	28.10.2024
48:05:0400103:102	749	23.05.2023	04.07.2023	08.05.2024
48:05:0400103:106	750	16.08.2023	11.09.2023	08.05.2024

! Кроме того, следует отметить, что несмотря на то, что вышеуказанные земельные участки **исключены из реестра областного имущества в 2024 году, они отражены в инвентаризационной описи (сличительной ведомости) по объектам нефинансовых активов на 01.01.2025 №00ГУ-000001, подписанной членами комиссии Министерства без разногласий.**

! Данные факты говорят о **формальном подходе Министерства к проведению инвентаризации земельных участков.**



Просроченная дебиторская задолженность по оплате арендной платы за пользование земельными участками (1)



Просроченная дебиторская задолженность по оплате арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности области, и землями, государственная собственность на которые не разграничена и находящимися в распоряжении области, которая отражена в форме бухгалтерской отчетности «Сведения по дебиторской и кредиторской задолженности» (форма 0503169) представлена в следующей таблице:

тыс. рублей

Наименование	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025	01.07.2025	отклонения данных на 01.07.2025 от данных на 01.01.2025
Воловский муниципальный округ		486,46	557,94	668,45	+110,51
Грязинский муниципальный район		31 362,51	72 364,77	69 777,02	-2 587,75
Данковский муниципальный район		16 036,98	9 934,99	12 712,98	+2 777,99
Добринский муниципальный район		6 652,18	6 225,27	8 368,65	+2 143,38
Добровский муниципальный округ		24 168,53	25 621,06	17 721,47	-7 899,59
Долгоруковский муниципальный район		2 917,74	3 416,75	4 786,11	+1 369,36
Елецкий муниципальный район		11 411,68	9 675,19	12 143,19	+2 468,00
Задонский муниципальный район		6 478,25	4 746,84	6 285,32	+1 538,48
Измалковский муниципальный округ		4 049,21	1 101,12	5 092,53	+3 991,41
Краснинский муниципальный район		2 998,97	2 544,54	1 613,85	-930,69
Лебедянский муниципальный район		3 043,08	457,58	804,64	+347,06
Лев - Толстовский муниципальный район		821,34	104,22	120,91	+16,69
Липецкий муниципальный округ	14 806,51	12 731,89	13 176,90	13 412,51	+235,61
Становлянский муниципальный округ		1 145,82	4 195,39	3 004,10	-1 191,29
Тербунский муниципальный район		2 953,28	1 492,80	2 326,74	+833,94
Усманский муниципальный район		8 881,17	3 646,98	4 253,73	+606,75
Хлевенский муниципальный район		26 267,49	29 888,09	36 896,44	+7 008,35
Чаплыгинский муниципальный район		3 119,49	2 827,98	5 455,02	+2 627,04
Городской округ город Липецк	259 099,36	261 647,40	250 221,14	254 053,56	+3 832,42
Собственность Липецкой области	6 228,54	7 195,03	8 072,27	11 270,24	+3 197,97
ВСЕГО	280 134,41	434 368,50	450 271,82	470 767,46	+20 495,64

Просроченная дебиторская задолженность по оплате арендной платы за пользование земельными участками (2)



В ходе экспертно-аналитического мероприятия установлено, что **просроченная дебиторская задолженность по оплате арендной платы за пользование земельными участками**, находящимися в собственности области, и землями, государственная собственность на которые не разграничена и находящимися в распоряжении области, на 01.07.2025 составила 470 767,46 тыс. рублей и **увеличилась на 20 495,64 тыс. рублей** в сравнении с просроченной дебиторской задолженностью на 01.01.2025.

Самая большая просроченная дебиторская задолженность на 01.07.2025 наблюдается у городского округа город Липецк в размере 254 053,56 тыс. рублей, которая по сравнению с данными на 01.01.2025 увеличилась на 3 832,42 тыс. рублей.

Также наблюдается рост просроченной дебиторской задолженности по оплате арендной платы за пользование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в Хлевенском муниципальном районе на 7 008,35 тыс. рублей и в Измалковском муниципальном округе на 3 991,41 тыс. рублей.

! Кроме того, прослеживается рост просроченной дебиторской задолженности по оплате арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности области, на 3 197,97 тыс. рублей.

Учитывая вышеизложенное, **рост просроченной дебиторской задолженности свидетельствует о неэффективной работе Министерства в данном направлении.**

Наименование	Наименование должника	Сумма просроченной дебиторской задолженности
Собственность Липецкой области	ООО «Дельта»	2 042 363,50
	ООО «Липецкий кузнечный завод»	1 551 789,51
	ООО «СУ-5 ТРЕСТ Липецкстрой-М»	1 487 788,05
Городской округ город Липецк	ООО «Управляющая Компания «Стройдеталь»	42 832 319,36
	ООО «Прагма»	37 517 282,64
	АО «Липецкая ипотечная корпорация»	25 619 562,92
	ООО «ЛК-ПРОМ»	8 038 296,34
	ООО «Берег»	7 475 501,38
	ООО «Управляющая компания «ФОРМУЛА 7»	6 653 534,71
	ООО «Стандарт»	5 888 811,02

Просроченная дебиторская задолженность по оплате арендной платы за пользование земельными участками (3)



Наименование	Наименование должника	Сумма просроченной дебиторской задолженности, рублей
Данковский муниципальный район	ООО «РУССКИЕ ПРОТЕИНЫ ЛИПЕЦК»	5 417 585,25
	ООО «АКТИВ»	2 713 094,50
Добровский муниципальный округ	ООО «ЗЕМЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ ЧЕРКИЗОВО»	6 499 228,11
	ООО «ЧЕРКИЗОВО-СВИНОВОДСТВО»	4 156 842,10
	Сельскохозяйственный снабженческо-сбытовой перерабатывающий потребительский кооператив «ЗАРЕЧЬЕ»	3 996 622,13
Липецкий муниципальный округ	АО «Куриное царство»	3 129 315,35
Грязинский муниципальный район	ООО «Сапрофит»	30 243 983,40
	ООО ЖСК «Алексергеевка»	3 175 872,70
Добринский муниципальный район	ООО «РТС-ПИТАНИЕ»	3 500 779,87
	ООО «Гелиос»	1 425 265,66
Долгоруковский муниципальный район	ИП Матюхин Алексей Анатольевич	1 567 205,02
Елецкий муниципальный район	ООО «Елецкий горнообогатительный рудник»	9 269 823,70
Задонский муниципальный район	ООО «Усадьба «Скорняково»	2 638 471,41
Усманский муниципальный район	ИП Ульянич Дмитрий Владимирович	2 743 416,50
Хлевенский муниципальный район	КФХ «Дедово»	20 780 843,00
	ООО «Русская топливная компания»	3 499 226,72

! Следует отметить, что сумма просроченной дебиторской задолженности на 01.07.2025 по должникам, которые признаны несостоятельными (банкротами), составляет более 84,5 млн рублей, в связи с чем возникает риск не погашения данной задолженности.

Контрольно-счетная палата считает целесообразным Министерству усилить работу в части своевременного взыскания просроченной дебиторской задолженности.

Неосновательное обогащение за использование земельных участков третьими лицами



В ходе экспертно-аналитического мероприятия установлены факты начисления Министерством к взысканию сумм вследствие неосновательного обогащения (глава 60 Гражданского кодекса Российской Федерации) третьими лицами за фактическое использование земельных участков без наличия правовых оснований и платы за их использование (статья 65 Земельный кодекс РФ).

В соответствии со статьей 1107 Гражданского кодекса Российской Федерации на суммы неосновательного обогащения начисляются проценты за пользование чужими денежными средствами.

Таким образом, подлежащая взысканию сумма вследствие неосновательного обогащения и проценты за пользование чужими денежными средствами с лиц, использующих земельные участки без соответствующих правоустанавливающих документов, в соответствии с положениями части 3 статьи 41 Бюджетного кодекса Российской Федерации, относится к средствам, полученным в результате мер гражданско-правовой ответственности, которые входят в состав неналоговых доходов бюджетов.

В соответствии с пунктом 221 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 Министерства финансов Российской Федерации от 01.12.2010 №157н «Об утверждении 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 и Инструкции по его применению» отражение в бухгалтерском учете расчетов, связанных с возмещением ущерба в виде неосновательного обогащения в соответствии с законодательством Российской Федерации, осуществляется по аналитическому коду вида синтетического счета финансовых активов 209.45 «Расчеты по доходам от прочих сумм принудительного изъятия» (далее – Инструкция №157н).

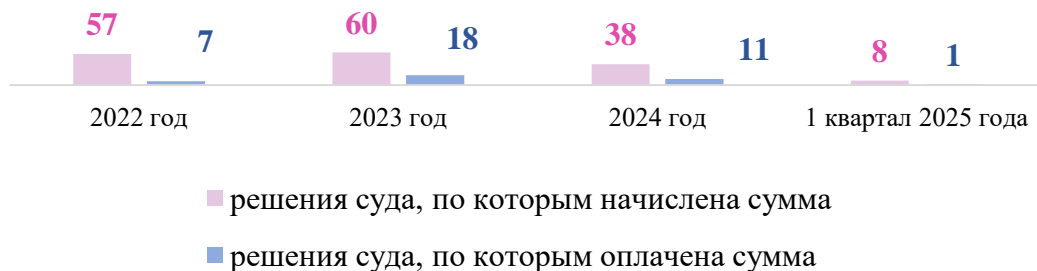
! В нарушение Инструкции №157н суммы, подлежащие к взысканию по решениям суда вследствие неосновательного обогащения, не отражены в формах бухгалтерской отчетности «Сведения по дебиторской и кредиторской задолженности» (форма 0503169) Министерства за 2022, 2023, 2024 годы и на 01.07.2025, что приводит к отсутствию контроля за своевременным взысканием в связи с чем возникает риск непоступления данных сумм в областной бюджет.

Информация о суммах неосновательного обогащения за использование земельных участков по решениям суда

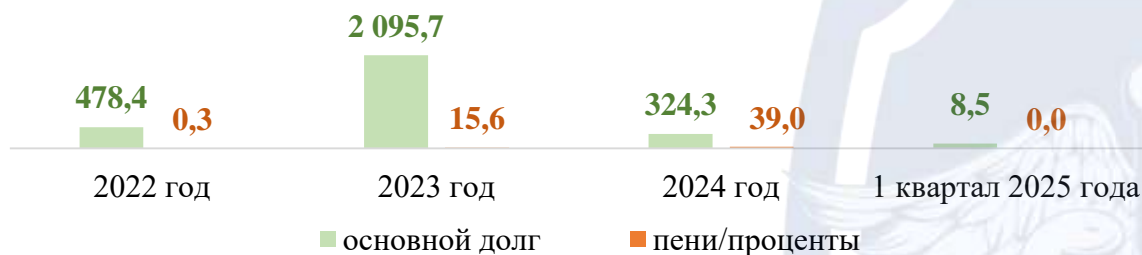


Информация о неосновательных обогащениях за проверяемый период, начисленных и оплаченных по решениям суда, включая информацию о процентах и пених, начисленных на суммы неосновательного обогащения за пользование чужими денежными средствами, по данным Министерства представлена ниже:

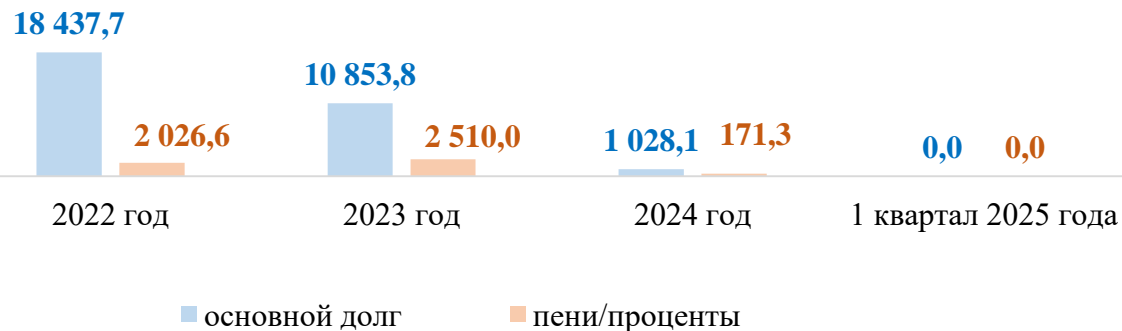
Количество решений суда



Оплачено по решениям суда, тыс. рублей



Начислено по решениям суда, тыс. рублей



Ведение претензионной работы Министерством



Информация о претензионной работе Министерства*

тыс. рублей

Период	Количество	Начисленная сумма по претензии		Количество	Оплаченная сумма по претензионной работе	
		основной долг	пени/проценты		основной долг	пени/проценты
2022 год	704	128 670,8	29 703,5	285	44 831,0	1 197,8
2023 год	882	240 958,4	40 524,4	363	51 978,2	1 014,8
2024 год	1 292	277 916,8	79 354,5	641	71 126,6	4 023,7
1 квартал 2025 года	214	39 879,1	5 071,5	87	2 904,4	506,5

Анализ исполнения полномочий Министерством показал, что в 2023- 2024 годах по сравнению с 2022 годом наблюдается значительное увеличение объема претензионной работы.



* По данным, предоставленным Министерством.

Бесплатное предоставление земельных участков в собственность отдельным категориям граждан (1)



Земельный кодекс РФ

Закон Липецкой области от 04.12.2003 №81-ОЗ «О правовом регулировании земельных правоотношений в Липецкой области»

Закон Липецкой области от 07.09.2011 №552-ОЗ «О бесплатном предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам, имеющим трех и более детей»*

Закон Липецкой области от 27.05.2025 №656-ОЗ «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам, имеющим трех и более детей»**

Закон Липецкой области от 15.04.2025 №652-ОЗ «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, отдельным категориям граждан, принимавшим участие в специальной военной операции на территориях Украины, Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской и Херсонской областей, и членам их семей»***

* Утратил силу с 01.07.2025.

** Начало действия – 01.07.2025.

*** Начало действия – 01.06.2025.

Бесплатное предоставление земельных участков в собственность отдельным категориям граждан (2)



Закон Липецкой области от 04.12.2003 №81-ОЗ «О правовом регулировании земельных правоотношений в Липецкой области»

Бесплатное предоставление земельных участков следующим категориям граждан:

- 1) ветеранам Великой Отечественной войны, ветеранам боевых действий на территории СССР, на территории Российской Федерации и территориях других государств (далее - ветераны боевых действий), инвалидам Великой Отечественной войны и инвалидам боевых действий;
- 2) нетрудоспособным членам семьи погибших (умерших) ветеранов Великой Отечественной войны, ветеранов боевых действий, состоявшим на иждивении и получающим пенсию по случаю потери кормильца;
- 3) гражданам, подвергшимся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС, аварии на производственном объединении «Маяк» и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча, ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне, а также гражданам из подразделений особого риска;
- 4) членам семьи, потерявшим кормильца из числа граждан, указанных в пункте 3, умерших вследствие лучевой болезни и других заболеваний, возникших в связи с катастрофой на Чернобыльской АЭС, воздействия радиации в результате аварии на производственном объединении «Маяк» и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча либо вследствие военной травмы или заболевания, полученных в период военной службы;
- 5) инвалидам и членам семьи, имеющей в своем составе инвалида, проживающим с ним совместно;
- 6) военнослужащим - гражданам, проходящим военную службу по контракту, и гражданам, уволенным с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, общая продолжительность военной службы которых составляет 10 лет и более, а также военнослужащим - гражданам, проходящим военную службу за пределами территории Российской Федерации, в районах Крайнего Севера, приравненных к ним местностях и других местностях с неблагоприятными климатическими или экологическими условиями;
- 7) молодым семьям;
- 8) единственному родителю, имеющему несовершеннолетнего ребенка (несовершеннолетних детей);
- 9) ветеранам труда, ветеранам труда Липецкой области;
- 10) военнослужащим, лицам, заключившим контракт о пребывании в добровольческом формировании, содействующем выполнению задач, возложенных на Вооруженные Силы Российской Федерации, и лицам, проходящим (проходившим) службу в войсках национальной гвардии Российской Федерации и имеющим специальные звания полиции, удостоенным звания Героя Российской Федерации или награжденным орденами Российской Федерации за заслуги, проявленные в ходе участия в специальной военной операции*;
- 11) членам семьи военнослужащих и лиц, указанных в 10 пункте, погибших (умерших) вследствие увечья (ранения, травмы, контузии) или заболевания, полученных ими в ходе участия в специальной военной операции*.

* Утратил силу с 01.06.2025 в связи с вступлением в силу Закона Липецкой области от 15.04.2025 №652-ОЗ «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, отдельным категориям граждан, принимавшим участие в специальной военной операции на территориях Украины, Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской и Херсонской областей, и членам их семей».

Бесплатное предоставление земельных участков в собственность отдельным категориям граждан (3)



Анализ предоставления бесплатных земельных участков отдельным категориям граждан в проверяемом периоде показал следующее:

Наименование категории	Количество граждан, поставленных на учет в:			
	2022 году	2023 году	2024 году	2025 году
Граждане, подвергшиеся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС, аварии на производственном объединении «Маяк» и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча, ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне, а также граждане из подразделений особого риска	1	-	-	-
Инвалиды и члены семьи, имеющей в своем составе инвалидов	7	62	54	32
Молодые семьи	9	32	24	8
Единственный родитель, имеющий несовершеннолетнего ребенка (несовершеннолетних детей)	2	3	4	1
Ветераны труда, ветераны труда Липецкой области	2	9	10	6
Ветераны боевых действий	11	192	415	257
Нетрудоспособные члены семьи погибших (умерших) ветеранов боевых действий	-	2	27	16
Ветераны боевых действий, удостоенные звания Героя Российской Федерации или награжденные орденами Российской Федерации за заслуги, проявленные в ходе участия в специальной военной операции	-	-	18	18
Члены семьи погибших (умерших) ветеранов боевых действий, удостоенных звания Героя Российской Федерации или награжденные орденами Российской Федерации за заслуги, проявленные в ходе участия в специальной военной операции	-	-	11	34
ВСЕГО:	32	300	563	372

! В период с 2022 по 2025 годы вышеуказанным категориям граждан бесплатные земельные участки не предоставлялись.

Бесплатное предоставление земельных участков в собственность отдельным категориям граждан (4)



Кроме того, следует отметить, что **граждане, имеющие трех и более детей** обеспечиваются бесплатными земельными участками **не в полной мере**, а именно:

Период	Количество граждан, состоящих на учете		Количество предоставленных земельных участков		Исполнение, %	
	Липецкая область	в том числе г. Липецк	Липецкая область	в том числе г. Липецк	Липецкая область	в том числе г. Липецк
на 01.01.2022	1 723	1 026	556	255	32,3	24,9
на 01.01.2023	2 026	1 052	548	267	27,0	25,4
на 01.01.2024	2 744	1 360	297	63	10,8	4,6
на 01.01.2025	3 217	1 624	373	41	11,6	2,5
на 01.07.2025	3 433	1 779	173	17	5,0	1,0

! Следует отметить, что **количество граждан**, имеющих трех и более детей, состоящих на учете по предоставлению земельных участков бесплатно, **ежегодно растет**, в то время как **количество предоставленных земельных участков данной категории граждан значительно снижается**. Так процент обеспечения земельными участками граждан, имеющих трех и более детей в 2022-2025 годах снижается в Липецкой области с **32,3% до 5,0%**, в том числе в городе Липецке с **24,9% до 1,0%**.

! Согласно пояснениям Министерства, **основными проблемами низкого процента обеспечения** отдельных категорий граждан земельными участками являются:

- **дефицит земельных участков**, связанный с отсутствием в границах населенных пунктов территорий, предназначенных для жилищного строительства;
- **желание многодетных семей** получить земельный участок в **административном центре и наиболее крупных городских поселениях** области;
- **отсутствие актуальных проектов планировки и проектов межевания территорий**, предназначенных для жилищного строительства, позволяющих рационально их использовать.



Управление и распоряжение государственным имуществом, в том числе земельными участками, находящимися в собственности области, осуществляется министерством имущественных и земельных отношений Липецкой области.

На 01.04.2025 площадь земельных участков, находящихся в государственной собственности области составляет 52 117,6 га, из которых 48 221,3 га вовлечено в хозяйственный оборот.

Площадь земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и находящихся в распоряжении субъекта РФ, на 01.04.2025 составляет 243 998,4 га (82,4% от общей площади земель, находящихся в распоряжении субъекта РФ), из которых 233 216,4 га вовлечено в хозяйственный оборот (82,9% от общей площади земель, находящихся в распоряжении субъекта РФ).

В ходе экспертно-аналитического мероприятия установлено:

1. Не утверждены порядки, предусмотренные Законом Липецкой области от 10.04.2023 №308-ОЗ:

- порядок по осуществлению контроля за использованием, распоряжением и сохранностью объектов областной собственности, в том числе земельных участков;
- методика расчета арендной платы и порядок компенсации затрат на капитальный ремонт при сдаче объектов областной собственности в аренду;
- порядок предоставления объектов областной собственности в аренду, безвозмездное пользование, передачи в доверительное управление без проведения торгов;
- порядок согласования списания государственного имущества.

Следует отметить, что «Порядок согласования списания государственного имущества», утвержденный приказом управления имущественных и земельных отношений Липецкой области от 26.02.2018 №18 утратил актуальность, в связи с принятием Закона Липецкой области от 10.04.2023 №308-ОЗ.

Кроме того, Закон Липецкой области от 10.04.2023 №308-ОЗ «О порядке управления и распоряжения государственной собственностью в Липецкой области», не приведен в соответствие с действующим законодательством в части наименования исполнительных органов Липецкой области.

Отсутствие необходимых нормативных правовых актов приводит к неисполнению полномочий Министерством и, как следствие, к нарушениям в сфере земельных отношений на территории Липецкой области, которые отражены в данном отчете.



2. Правила формирования реестрового номера областного имущества, правила ведения реестра областного имущества и правила заполнения форм реестра областного имущества и записей об изменениях сведений об объекте учета или о лице, обладающем правами на объект учета либо сведениями о нем, и о прекращении права собственности Липецкой области на имущество разработаны и утверждены приказом Министерства от 05.08.2025 №77, т.е. через 4,5 года после внесения вышеуказанных изменений.

Постановление администрации Липецкой области от 08.04.2004 №81 «Об утверждении Порядка учета областного имущества» не приведено в соответствие с действующим законодательством в части наименования исполнительных органов Липецкой области.

3. Установлены факты отсутствия в реестре областного имущества, опубликованном на официальном сайте Министерства, по состоянию на 01.06.2025 года, земельных участков, на которые зарегистрировано право областной собственности.

Данное нарушение на момент проверки устранено:

- земельный участок с кадастровым номером 48:02:0990101:4471 на основании решения Министерства имущественных и земельных отношений Липецкой области №814-2025-ри от 15.07.2025 «Об учете объектов учета в реестре областного имущества» учтен в составе областного имущества.

По остальным земельным участкам актуальные сведения были внесены в РИС УИЛО в период с 05.08-11.08.2025 года.

Вышеуказанные факты свидетельствуют о нарушении принципов полноты и достоверности сведений об имуществе, установленных распоряжением Правительства РФ от 30.11.2023 № 3439-р.

4. В соответствии со статьей 16 Федерального закона от 29.12.2004 №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Реестр областного имущества на 01.06.2025 года содержит данные о земельном участке с кадастровым номером 48:20:0010501:2352, на котором расположен многоквартирный жилой дом, введенный в эксплуатацию в 2018 году.



5. В нарушение п. 4 статьи 27 Закона Липецкой области от 10.04.2023 № 308-ОЗ Концепция утверждена с нарушением срока - позже 1 декабря 2023 г.

В нарушении п. 5 статьи 27 Закона Липецкой области от 10.04.2023 № 308-ОЗ, Распоряжения Правительства Липецкой области от 30.10.2023 № 1025-р «Об утверждении плана нормотворческой деятельности на 2024 год» в 2024 году Концепция не актуализировалась.

6. По состоянию на 1 апреля 2025 г. в хозяйственный оборот не вовлечен 1 681 участок общей площадью 3 896,3 га, находящийся в государственной собственности области, 5 243 земельных участка общей площадью 10 782 га, государственная собственность на которые не разграничена и находящихся в распоряжении субъекта РФ, что свидетельствует о неэффективном использовании земельных ресурсов, находящихся в государственной собственности области и государственная собственность на которые не разграничена.

7. Доля площади вовлеченных в хозяйственный оборот земельных участков, составляющих казну области, по отношению к общей площади земельных участков, находящихся в собственности области, составила 92,5%, что на 1,5% ниже, чем на 1 января 2024 г. Данный факт свидетельствует о наличии риска недостижения показателя эффективности управления и распоряжения областной собственностью, установленного в Концепции.

8. Отсутствие межведомственного электронного взаимодействия, что в дальнейшем приводит к несвоевременной актуализации данных и нарушениям, отраженным в данном отчете.

Кроме того, вместо автоматического наполнения информационного ресурса специалисты ОКУ «Областной фонд имущества» вынуждены осуществлять ручной ввод данных по учету земельных участков.

9. Установлено расхождение данных Росреестра с данными, представленными Министерством в части земельных участков, находящихся в собственности области. Так, по данным Росреестра, вся площадь земельных участков, находящихся в собственности области, на 01.01.2025 составила 54,5 тыс. га, что на 2,42 тыс. га больше, чем площадь, отраженная Министерством в «Реестре регионального имущества - земельные участки». Самое большое расхождение наблюдается по категории земель сельскохозяйственного назначения - на 3,21 тыс. га.



В соответствии с выписками из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.01.2025 в собственности области находятся 8 земельных участков площадью 0,06 тыс. га, относящихся к землям водного фонда, при этом в докладах Росреестра данные земли в собственности области отсутствуют.

10. Установлены расхождения площади земель сельскохозяйственного назначения по данным министерства сельского хозяйства Липецкой области с данными Министерства за 2024 год на 3,158 тыс. га.

Самые большие расхождения установлены в Усманском, Лев-Толстовском и Задонском районах. В связи тем, что во всех муниципальных образованиях наблюдаются расхождения, считаем необходимым Министерству актуализировать данные.

11. Несмотря на то, что в проверяемом периоде реализация прогнозных планов составила свыше 60% от планируемого к приватизации количества объектов, в бюджет поступили неналоговые доходы в размере от 3,7% до 38,9% от прогнозных значений.

Низкий процент поступлений неналоговых доходов от приватизации имущества свидетельствует о неэффективной работе Министерства по данному направлению.

12. Несмотря на передачу полномочий от ОМСУ Министерству по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, ставки арендной платы устанавливаются ОМСУ, что приводит к отсутствию единого подхода на территориях различных муниципальных образований.

Как следствие, установление ставок арендной платы в размере, не соответствующем требованиям федерального законодательства, а именно в нарушение пункта 4 статьи 39.7 Земельного кодекса РФ, постановления Правительства РФ от 16.07.2009 №582 в Задонском и Елецком муниципальных районах, арендная плата составляет 54,5% и 60,0%, соответственно, что выше, чем установлено федеральным законодательством (не более 2%). Данный факт влечет нарушение прав и законных интересов арендаторов.

Кроме того, установление ОМСУ ставок арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, приводит к спорам с арендаторами земельных участков и, как следствие, к изменению процентных ставок, а также может привести к дополнительной нагрузке на местные бюджеты.



13. Установлено наличие действующих договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при этом земельные участки, в отношении которых они заключены, сняты с учета и отсутствуют на публичной кадастровой карте.

Данный факт говорит о ненадлежащем контроле и мониторинге договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, со стороны Министерства.

14. Постановления администрации Липецкой области от 26.02.2015 №96 «Об утверждении Порядка определения платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в собственности Липецкой области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Липецкой области» и от 26.02.2015 №97 «Об утверждении Порядка определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земельных участков, находящихся в собственности Липецкой области, земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Липецкой области» не приведены в соответствие с действующим законодательством в части наименования высшего исполнительного органа государственной власти Липецкой области - Правительства Липецкой области.

15. Установлены ежегодные значительные расхождения прогнозных плановых значений неналоговых доходов от использования земельных участков с фактически поступившими доходами, что оказывает влияние на параметры областного бюджета при его формировании.

Министерству необходимо проработать вопрос о корректировке методов и формул расчета по прогнозированию неналоговых доходов от использования земельных участков.

16. Установлено, что документы Министерством в ОКУ «Центр бухгалтерского учета» предоставляются с нарушением графика документооборота, о чем свидетельствуют письма от 01.06.2023 №104, 10.07.2023 №126 в адрес Министерства.

17. Установлены расхождения в учете земельных участков по данным, предоставленным Министерством, с данными бухгалтерского учета, предоставленными ОКУ «Центр бухгалтерского учета».



Имеются объекты, которые отражены в бухгалтерском учете, в то время как данные земельные участки отсутствуют в реестре областного имущества (земельные участки).

Несмотря на вышеуказанное, отсутствующие участки отражены в инвентаризационной описи (сличительной ведомости) по объектам нефинансовых активов на 01.01.2025 №00ГУ-000001, которая подписана членами комиссии Министерства без разногласий.

18. Положения о единой учетной политике при централизации бюджетного учета исполнительных органов и казенных учреждений, утвержденные приказом областного казенного учреждения Липецкой области «Центр бухгалтерского учета» от 29.12.2023 №271 «Об утверждении положений о единой учетной политике при централизации бюджетного учета исполнительных органов государственной власти и казенных учреждений», не регламентируют порядок аналитического учета в части земельных участков.

Отсутствие конкретного порядка аналитического учета приводит к тому, что в бухгалтерском учете отражены группы объектов земельных участков, которые невозможно идентифицировать, так как отсутствует аналитический учет в разрезе объектов учета реестра областного имущества в части земельных участков.

19. Установлены факты несвоевременного исключения земельных участков, находящихся в собственности Липецкой области, из реестра областного имущества при их продаже.

20. Установлены факты отражения земельных участков в инвентаризационной описи (сличительной ведомости) по объектам нефинансовых активов на 01.01.2025 №00ГУ-000001 после их исключения из реестра областного имущества в 2024 году, что свидетельствует о формальном подходе Министерства к проведению инвентаризации земельных участков.

21. Наблюдается рост просроченной дебиторской задолженности по оплате арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности области, и землями, государственная собственность на которые не разграничена и находящимися в распоряжении области, что свидетельствует о неэффективной работе Министерства в данном направлении.

Следует отметить, что сумма просроченной дебиторской задолженности на 01.07.2025 по должникам, которые признаны несостоятельными (банкротами), составляет более 84,5 млн рублей, в связи с чем возникает риск не погашения данной задолженности.



22. В нарушение Инструкции №157н суммы, подлежащие к взысканию по решениям суда вследствие неосновательного обогащения, не отражены в формах бухгалтерской отчетности «Сведения по дебиторской и кредиторской задолженности» (форма 0503169) Министерства за 2022 - 2024 годы и на 01.07.2025, что приводит к отсутствию контроля за своевременным взысканием в связи с чем возникает риск непоступления данных сумм в областной бюджет.

23. Количество граждан, имеющих трех и более детей, состоящих на учете по предоставлению земельных участков бесплатно, ежегодно растет, в то время как количество предоставленных земельных участков данной категории граждан значительно снижается. Процент обеспечения земельными участками граждан, имеющих трех и более детей в 2022-2025 годах снижается в Липецкой области с 32,3% до 5,0%, в том числе в городе Липецке с 24,9% до 1,0%.

Иным отдельным категориям граждан в период с 2022 по 2025 годы бесплатные земельные участки не предоставлялись.



Рекомендации по итогам экспертно-аналитического мероприятия



1. Министерству имущественных и земельных отношений Липецкой области:

- привести в соответствие с действующим законодательством нормативные правовые акты, регулирующие земельные отношения в Липецкой области;
- организовать надлежащее информационное взаимодействие с государственной информационной системой ведения Единого государственного реестра недвижимости с использованием витрины данных посредством единой системы межведомственного электронного взаимодействия;
- исключить формальный подход к проведению инвентаризации земельных участков, находящихся в распоряжении области;
- актуализировать данные по учету земельных участков, находящихся в распоряжении области;
- своевременно и в полном объеме предоставлять в ОКУ «Центр бухгалтерского учета» документы, необходимые для постановки на бухгалтерский учет земельных участков, актуализации данных по их учету и для полного отражения сумм дебиторской задолженности в бухгалтерском учете, в том числе сумм, подлежащих взысканию вследствие неосновательного обогащения и проценты за пользование чужими денежными средствами;
- усилить работу по вовлечению в хозяйственный оборот земельных участков, находящихся в распоряжении области;
- своевременно проводить работу по взысканию дебиторской задолженности;
- проработать вопрос о выборе наиболее эффективного способа продажи земельных участков с целью получения наибольшего дохода в областной бюджет, а также о корректировке методов и формул расчета поступлений неналоговых доходов от использования земельных участков;
- усилить работу по обеспечению бесплатными земельными участками отдельных категорий граждан.

2. ОКУ «Центр бухгалтерского учета»:

- проработать вопрос о внесении изменений в учетную политику в части определения порядка аналитического

Рекомендации по итогам экспертно-аналитического мероприятия



учета в разрезе каждого земельного участка в целях постановки на бухгалтерский учет, ведения бухгалтерского учета и своевременного внесения изменений в характеристики объекта.

3. Задонскому муниципальному району и Елецкому муниципальному району:

- привести в соответствие действующему законодательству размер ставок арендной платы.

