

Приложение № 14
к отчету о результатах
экспертно-аналитического
мероприятия

Сведения
о результатах приватизации земельных участках, осуществленных
АО «ДОМ.РФ» в 2021-2022 годах и за 6 мес. 2023 года

АО «ДОМ.РФ» заключено 206 договоров купли-продажи с 206 юридическими и физическими лицами на сумму 6 500 066,16 тыс. рублей в отношении 1 217 земельных участков общей кадастровой стоимостью 9 676 164,3 тыс. рублей, при этом в исследуемом периоде поступило по указанным договорам 3 930 473,39 тыс. рублей (в 2,5 раза меньше общей кадастровой стоимости указанных ЗУ), в том числе:

в декабре 2020 года в соответствии с пунктами 5 и 11 части 1 статьи 12.2 Закона № 161-ФЗ заключено 2 договора на сумму 6 445,11 тыс. рублей в отношении 61 земельного участка общей площадью 5,9177 га с общей кадастровой стоимостью 36 425,1 тыс. рублей, поступило 6 445,11 тыс. рублей (в 5,7 меньше кадастровой стоимости участков),

в 2021 году заключено 69 договоров стоимостью 1 912 638,98 тыс. рублей в отношении 409 земельных участков общей площадью 155,5786 га с общей кадастровой стоимостью 1 362 550,9 тыс. рублей, поступило 1 761 231,64 тыс. рублей (на 29,3 % больше кадастровой стоимости),

в 2022 году заключено 95 договоров стоимостью 3 356 108,41 тыс. рублей в отношении 686 земельных участков общей площадью 567,3593 га с общей кадастровой стоимостью 5 800 676,053 тыс. рублей, поступило 1 235 663,41 тыс. рублей,

в истекшем периоде 2023 года заключено 40 договоров стоимостью 1 224 873,65 тыс. рублей в отношении 60 земельных участков общей площадью 118,2524 га с общей кадастровой стоимостью 2 182 606,5 тыс. рублей, поступило 927 133,22 тыс. рублей.

При этом договор купли-продажи от 27 декабря 2022 г. № 20/8037-22 с ООО «ГЕОСТРОЙ» в отношении земельного участка с кадастровым номером 38:06:144004:786 площадью 3,2867 га с кадастровой стоимостью 45 249,0 тыс. рублей на сумму 23 380 тыс. рублей расторгнут (акт приема-передачи не подписан, соглашение о расторжении договора от 9 января 2023 года).

По результатам продажи с учетом повышения стоимости на торгах и реализации земельных участков без проведения торгов суммарная стоимость земельных участков на 877 520,19 тыс. рублей или 28,6 % больше, чем

установленная на основании отчетов об оценке рыночной стоимости (3 057 402,10 тыс. рублей). При этом по 33 лотам по итогам торгов произошло увеличение начальной цены. Возмездное отчуждение федеральных земельных участков и (или) имущественных комплексов производилось на аукционе в электронной форме и без торгов в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 12.2 Закона № 161-ФЗ (82 договора) и без торгов в соответствии с пунктами 1, 5 и 11 части 1 статьи 12.2 Закона № 161-ФЗ (124 договора).

Покупателями земельных участков без торгов по 19 договорам купли-продажи стали 14 организаций (12 обществ с ограниченной ответственностью, 1 закрытое акционерное общества, 1 акционерное общество). При этом 3 таких договора в отношении земельных участков, на которых расположены объекты инфраструктуры, заключены на основании отчета об оценке рыночной стоимости¹:

1) В соответствии с обращением ЗАО «СПГЭС» вх. от 25 августа 2021 г. № 31442 заключено 2 договора:

- на основании отчета об оценке от 10 октября 2022 г. № 02/302-22 ТЗ №11 (рыночная стоимость составила 408 тыс. рублей) заключен договор купли-продажи от 22 марта 2023 г. № 20/1666-23 по цене 790 тыс. рублей в отношении земельного участка с кадастровым номером 64:48:040442:187 площадью 219 кв. метров из земель населенных пунктов с ВРИ «трансформаторные подстанции (ТП)» с кадастровой стоимостью 58,15 тыс. рублей, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Саратов, а также земельного участка с кадастровым номером 64:48:040442:194 площадью 205 кв. метров из земель населенных пунктов с ВРИ «трансформаторные подстанции (ТП)» с кадастровой стоимостью 54,43 тыс. рублей, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Саратов. На указанном земельном участке расположена находящаяся в собственности ЗАО «СПГЭС» трансформаторная подстанция с КН 64:48:040442:2813 площадью 52,4 кв. м с кадастровой стоимостью 1 148,45 тыс. рублей. *Указанная цена по договору не соответствует расчетной цене (100 % от кадастровой стоимости), установленной Правилами № 279. Из РФИ сведения о земельном участке с кадастровым номером 64:48:040442:187 и 64:48:040442:194 исключены 30 мая 2023 года, с превышением установленного пунктом 42 Положения об учете 10-дневного срока более чем на месяц. Следует отметить, что выписки из ЕГРН от 29 мая 2023 г. № КУВИ-001/2023-123590424 и КУВИ-001/2023-123373773 получены спустя 1,5 месяца с момента перехода права*

¹ В соответствии с пунктом 2 части 5 статьи 16.1 Закона № 161-ФЗ для целей продажи земельных участков собственникам расположенных на них объектов инженерной инфраструктуры устанавливается рыночная стоимость земельных участков в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности (Правила № 279 не применяются).

собственности с Российской Федерации на ЗАО «Саратовское предприятие городских электрических сетей» (10 апреля 2023 года). Кроме того, неверно указан номер договора: вместо «20/1666-23» указано «20/1686-23», а к записи об исключении из реестра № 1.1.640014497 в качестве подтверждающего документы прикреплена не указанная выписка из ЕГРН, а договор купли-продажи от 10 апреля 2023 г. № 20/1666-23 (дважды);

- на основании отчета об оценке от 25 ноября 2021 г. № Н-02/1663-19-2021/54 (рыночная стоимость составила 430 тыс. рублей) заключен договор купли-продажи от 7 апреля 2022 г. № 20/1730-22 по цене 430 тыс. рублей в отношении земельного участка с кадастровым номером 64:48:040442:199 площадью 219 кв. метров из земель населенных пунктов с ВРИ «трансформаторные подстанции (ТП)» с кадастровой стоимостью 58,15 тыс. рублей, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Саратов. На указанном земельном участке расположена находящаяся в собственности ЗАО «СПГЭС» трансформаторная подстанция с КН 64:48:040442:765 площадью 49,7 кв. м с кадастровой стоимостью 1 089,96 тыс. рублей. *Указанная цена по договору не соответствует (превышает) расчетной цене (100 % от кадастровой стоимости), установленной Правилами № 279. В РФИ отсутствуют сведения о том, что земельного участка с кадастровым номером 64:48:040442:199 был когда-либо учтен в РФИ, что свидетельствует о ненадлежащем исполнении территориальным органом Росимущества функции по ведению реестра федерального имущества.*

2) На основании отчета об оценке от 30 апреля 2021 г. № 02/5966-19/21 (рыночная стоимость 58,50 тыс. рублей) заключен договор купли-продажи от 24 июня 2021 г. № 20/3038-21 с ООО «ОмегаСтрой» с ценой 367,9 тыс. рублей (поступило по договору 367,9 тыс. рублей) в отношении земельного участка с кадастровым номером 38:06:143727:744 площадью 45 кв. метров из земель населенных пунктов с ВРИ «под объекты инженерной инфраструктуры» с кадастровой стоимостью 14,35 тыс. рублей, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Иркутская область, Иркутский район. На указанном земельном участке расположено находящееся в собственности покупателя сооружение электроэнергетики ТП-5 с КН 38:06:143727:1721 площадью 29,7 кв. м. *Указанная цена по договору не соответствует (превышает) расчетной цене (100 % от кадастровой стоимости), установленной Правилами № 279. Из РФИ сведения о земельном участке с кадастровым номером 38:06:143727:744 исключены 29 августа 2023 года, с превышением установленного пунктом 42 Положения об учете 10-дневного срока почти на 2 года. Следует отметить, что выписка из ЕГРН от 29*

августа 2023 г. № КУВИ-001/2023-196808544 получена спустя почти 2 года с момента перехода права собственности с Российской Федерации на ООО «ОмегаСтрой» (3 сентября 2021 года). Кроме того, к записи об исключении из реестра № 1.1.400005487 в качестве подтверждающего документа не прикреплена копия договора купли-продажи.

3) На основании заявления от 11 марта 2022 г. № 10181 и отчета об оценке от 18 апреля 2022 г. № 02/302-22/3 (рыночная стоимость земельного участка составила 2 765 тыс. рублей) с НОВОТЭК ПМ ООО заключен договор купли-продажи от 30 июня 2022 г. № 20/3479-22 с ценой 2 765 тыс. рублей (поступило по договору 2 765 тыс. рублей), согласно которому право собственности от Российской Федерации перешло покупателю 29 июля 2022 года в отношении земельного участка с кадастровым номером 59:32:3430001:3891 площадью 500 кв. метров с кадастровой стоимостью 1 242,7 тыс. рублей из земель населенных пунктов с ВРИ «коммунальное обслуживание», расположенных по адресу: Пермский край, м.р-н Пермский, с.п. Фроловское, с. Фролы, ул. Светлая, з/у 1. На указанном земельном участке расположен находящийся в собственности покупателя ОКС с КН 59:32:3430001:2232 (нежилое здание котельной площадью 139,2 кв. м с кадастровой стоимостью 1 096,32 тыс. рублей). Указанная цена по договору не соответствует (превышает) расчетной цене (100 % от кадастровой стоимости), установленной Правилами № 279. В РФИ отсутствуют сведения о том, что земельный участок с кадастровым номером 59:32:3430001:3891 был когда-либо учтен в РФИ, что свидетельствует о ненадлежащем исполнении территориальным органом Росимущества функции по ведению реестра федерального имущества.

Цена по договорам купли продажи земельного участка с кадастровым номером 38:06:143519:12077 от 29 апреля 2021 г. № 20/1245-21 ООО «Хрустальная Долина» соответствует кадастровой стоимости проданного земельного участка (238,4 тыс. рублей). Следует отметить, что в РФИ отсутствуют сведения о том, что земельный участок с кадастровым номером 38:06:143519:12077 был когда-либо учтен в РФИ, что свидетельствует о ненадлежащем исполнении территориальным органом Росимущества функции по ведению реестра федерального имущества.

В ряде случаев цена земельного участка из категории земель населенных пунктов по договору купли-продажи ниже его кадастровой стоимости:

Договор купли-продажи				Земельный участок				
дата	номер	Контрагент: наименование	Цена по договору, тыс. руб.	Кадаст- ровый номер	Адрес (местоположение)	Площадь, га	ВРИ	Кадастр. стоимость, тыс. руб.

18.04.2022	20/2112-22	ООО «Мастерс»	91,4	38:06:14 3727:16 42	Иркутская область, Иркутский район, Ушаковское муниципальное образование, п. Патроны, мкр. Патроны Парк, ул. Рябинового заката, уч. 3/6	0,0402	для индивидуального жилищного строительства	134,3
				38:06:14 3727:16 43	Иркутская область, Иркутский район, Ушаковское муниципальное образование, п. Патроны, мкр. Патроны Парк, ул. Рябинового заката, уч. 3/5	0,0403	для индивидуального жилищного строительства	134,6
30.03.2023	20/2143-23	Специализированный Застройщик Оренбургстрой ООО	2 065,0	56:44:01 24001:1 1334	Оренбургская область, г Оренбург, пр-кт Победы, земельный участок расположен в северо- восточной части кадастрового квартала 56:44:0124001	0,8269	Обслуживание жилой застройки - код 2.7	19 066,2
29.06.2022	20/3476-22	АО «Тюменская домостроительная компания»	73,8	72:17:13 16004:1 02	Тюменская область, г. Тюмень, в районе д. Патрушева	0,1969	Для размещения объектов инженерной инфраструктуры	1 303,4
12.01.2021	20/4720-20	ООО «Инвестиционная компания «Специализированный застройщик «Оренбургстрой»	614,5	56:44:01 24001:7 277	Оренбургская область, город Оренбург, проспект Победы	0,4001	многоэтажная жилая застройка*	8 720,5
30.09.2022	20/5580-22	СЗ Флай Плэнинг ООО	1 895,5	74:19:12 03001:7 313	Челябинская область, Сосновский район	2,9028	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования	17 503,0
ИТОГО			4 740,23			4,3669		46 727,4

* Полное наименование ВРИ «Обслуживание жилой застройки - код 2.7, Код 2.6 – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше, благоустройство и озеленение придомовых территорий, обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома)».

Так, по данным АО «ДОМ.РФ», юридическими лицами выкуплено без торгов 6 земельных участков с кадастровыми номерами 38:06:143727:1642, 38:06:143727:1643, 56:44:0124001:11334, 72:17:1316004:102, 56:44:0124001:7277 и 74:19:1203001:7313 общей площадью 4,4 га и общей кадастровой стоимостью 46,7 млн. рублей за 4,7 млн. рублей (10,1 % от кадастровой стоимости). В РФИ отсутствуют сведения о том, что указанные 6 земельных участков были когда-либо учтены в РФИ, что свидетельствует о ненадлежащем исполнении территориальным органом Росимущества функции по ведению реестра федерального имущества.

Договор купли-продажи от 18 апреля 2022 г. № 20/2112-222 заключен АО «ДОМ.РФ» с ООО «Мастерс» в соответствии с подпунктом 1.1 и подпунктом 6 пункта 2 статьи 39.3, статьи 39.20 ЗК РФ, пунктом 11 части 1 статьи 12.2 Закона № 161-ФЗ, пунктом 1 части 1 статьи 14 Федерального закона от 23 июня 2016 г. № 221-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства». Согласно договору цена

земельного участка с кадастровым номером 38:06:143727:1642 площадью 402 кв. м, из категории земель населенных пунктов с ВРИ «для индивидуального жилищного строительства» и земельного участка с кадастровым номером 38:06:143727:1643 площадью 403 кв. м., из категории земель населенных пунктов с ВРИ «для индивидуального жилищного строительства» определена в 60 % от их кадастровой стоимости на основании подпункта 1 пункта 2 статьи 39.4 ЗК РФ, подпункта «а» пункта 3 Правил № 279, и 91 383,06 рублей (НДС не облагается), и включает: цену земельного участка с кадастровым номером 38:06:143727:1642 в размере 45 634,82 рублей и цену земельного участка с кадастровым номером 38:06:143727:1643 в размере 45 748,24 рублей.

Кроме указанной причины расхождения цены земельного участка по договору купли-продажи от его кадастровой стоимости отмечаются также следующие обстоятельства.

Законом № 161-ФЗ установлены особенности выкупа земельных участков, предоставляемых единым институтом развития в жилищной сфере в аренду для комплексного освоения: цена выкупа арендуемого земельного участка или участка, образованного из него, указывается в извещении о проведении аукциона и протоколе об итогах аукциона.

Также выкуп земельных участков, на которых расположены объекты инфраструктуры, осуществляется на основании отчета об оценке, который в отдельных случаях бывает ниже кадастровой стоимости.

АО «ДОМ.РФ» представлена информация о 9 заявления (заявках) о приватизации 210 земельных участков, поступивших в 2021-2023 годах, с отрицательными решениями АО «ДОМ.РФ»:

от 17 июня 2022 г. № 17/06-2022 ООО «ТЭРА» обратился в АО «ДОМ.РФ» в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001080:25 в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 39.3 ЗК РФ,

от 18 октября 2022 г. № 0239/10 АО «А Плюс Естейт» обратилось в АО «ДОМ.РФ» в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:01:0005003:59 в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 39.3 ЗК РФ,

от 18 апреля 2023 г. № 549 ПАО «Фонд ТИГР» обратилось в АО «ДОМ.РФ» с просьбой предоставить компании АО СЗ «Солнечная долина Владивостока» право выкупа на 112 земельных участков общей площадью 1 119 782 кв. м, которые находятся в пользовании АО СЗ «Солнечная долина Владивостока» по договору аренды земли и соглашений о передаче прав и обязанностей²,

² Согласно ответу АО «ДОМ.РФ» за истекший период (более 12 лет) с даты подписания акта приема-передачи земельных участков в рамках договора аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства от 20 декабря 2010 г. № ДЗ-136 осуществлено строительство жилья общей

от 2 февраля и 3 марта 2022 г. б/н ООО «ТЕХНОСТОЙ» обратилось в АО «ДОМ.РФ» в целях выкупа 21 земельного участка, предоставленного по договору аренды земельного участка для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, от 3 июля 2013 г. № ДЗ-54,

от 28 мая 2021 г. № 41-05/2021 ООО «Монолит-Юг» обратилось в АО «ДОМ.РФ» в целях выкупа 20 земельных участков, предоставленных по договору аренды земельного участка для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, от 23 января 2018 г. № 20/37-18,

от 13 августа 2021 г. № 259-СЗ ООО «СЗ Запсибжилстрой» обратилось в АО «ДОМ.РФ» в целях выкупа земельных участков с кадастровыми номерами 72:23:0427001:10619 и 72:23:0427001:10625, предоставленных по договору аренды земельного участка для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, от 9 июля 2013 г. № ДЗ-59,

от 8 декабря 2022 г. б/н Мисько О.Б. обратился в АО «ДОМ.РФ» по вопросу о предоставлении 2 земельных участков с кадастровыми номерами 72:23:0427001:15205 и 72:23:0427001:15207 в собственность в соответствии с пунктом 5.3 договоров аренды от 30 июня 2022 г. № 20/3483-22 и от 14 июня 2022 г. № 20/3107-22, частью 3 статьи 16.4 Закона № 161-ФЗ и пунктом 1 статьи 39.20 ЗК РФ,

от 7 марта 2023 г. № 1-07/03 и от 9 марта 2023 г. № 1-09 ООО «Виста Владимир» обратилось в АО «ДОМ.РФ» по вопросу о приобретении в собственность земельного участка с кадастровым номером 33:22:011100:1904 в соответствии с абзацем 2 пункта 5.1 договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство от 11 января 2018 г. № 20/6-18,

от 10 апреля 2023 г. № 04/23 ООО «ОмегаСтрой» обратилось в АО «ДОМ.РФ» по вопросу о приобретении в собственность 50 земельных участков в соответствии с пунктом 5.3 договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 30 декабря 2011 г. № ДЗ-274.

АО «ДОМ.РФ» отмечено, что положениями законодательства не предусмотрено ведение АО «ДОМ.РФ» отдельного учета заявлений (заявок) о

площадью 16 637,4 кв. м. При этом в соответствии с письмом от 26 августа 2022 г. № 332 застройщиком подтверждено, что в отношении завершенного строительства жилья не в полном объеме соблюдены требования договора аренды к жилью экономического класса. В настоящее время договоры купли-продажи с застройщиком АО СЗ «Солнечная долина Владивостока» заключены быть не могут.

приватизации федеральных земельных участков. В СЭД АО «ДОМ.РФ» содержатся все входящие письма и обращения, в том числе заявления о приватизации, обращения (жалобы) лиц по вопросам приватизации без ранжирования по категориям. В этой связи перечень заявлений (заявок) о приватизации федеральных земельных участков, поступивших в АО «ДОМ.РФ», заполнен исходя из данных СЭД.

Законом № 161-ФЗ не предусмотрено принятие решений о приватизации земельных участков, находящихся в агентировании АО «ДОМ.РФ».

Согласно подпункту 2.1 пункта 2 Положения о Правлении АО «ДОМ.РФ», утвержденного распоряжением Росимущества от 2 марта 2018 г. № 97-р, к числу основных задач Правления АО «ДОМ.РФ» относятся выработка и проведение политики обеспечения прибыльности конкурентоспособности АО «ДОМ.РФ», его финансово-экономической политики и устойчивости, обеспечение прав акционеров АО «ДОМ.РФ», повышение эффективности системы внутреннего контроля, системы управления рисками, реализация решений общего собрания акционеров и наблюдательного совета, определение политик и принципов ведения финансово-хозяйственной деятельности.

Согласно подпункту 16 пункта 20.6 статьи 20 Устава АО «ДОМ.РФ» к вопросам, рассматриваемым на Правлении АО «ДОМ.РФ», относятся в том числе принятие решений по вопросам осуществления АО «ДОМ.РФ» деятельности в соответствии с Законом № 161-ФЗ в отношении земельных участков, объектов недвижимого имущества, иного имущества.

Таким образом, АО «ДОМ.РФ» не принимаются решения о приватизации земельных участков, а принимаются решения коллегиального органа – Правления АО «ДОМ.РФ» о совершении сделок с земельными участками, находящимися в агентировании.

АО «ДОМ.РФ» представлено 86 выписок из протоколов заседания Правления АО «ДОМ.РФ» по указанным вопросам.

Например, согласно выписке из протокола заседания Правления АО «ДОМ.РФ» от 18 мая 2022 г. № 6/21 по вопросу 5 повестки дня принято решение провести аукцион в электронной форме по продаже находящегося в федеральной собственности земельного участка площадью 6 154,5 кв. м с КН 26:12:031002:523, расположенного по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский, г. Ставрополь, ул. Серова, 468/3, для жилищного строительства, открытый по составу участников и форме подачи предложений о цене земельного участка, на условиях согласно Приложению 5 к протоколу. Самостоятельному структурному подразделению «Проведение торгов» организовать и провести аукцион на сайте оператора электронной

площадки АО «Сбербанк-АСТ», в период действия отчета об оценке от 5 мая 2022 г. № 3-36787/22 обеспечить утверждение и размещение извещения о проведении аукциона по продаже указанного земельного участка в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте АО «ДОМ.РФ», а также на сайте торгов в соответствии с Законом № 161-ФЗ. В случае признания аукциона несостоявшимся организовать и провести аукцион повторно, в период действия отчета об оценке от 5 мая 2022 г. № 3-36787/22 обеспечить повторное размещение извещения о проведении аукциона.

Анализ указанных сведений сайтов, РФИ и ЕГРН показал, что в отношении указанного земельного участка проведен электронный аукцион (номер торгов А1505-15/2022, начальная цена 43 500 тыс. рублей, 24 июня 2022 года проведены торги, в которых приняли участие 2 участника: ООО «Специализированный застройщик «РЕМОНТНОСТРОИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ-21» и ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СТРОЙСИТИ», последний стал победителем, сделавшим единственное предложение о цене имущества в размере 43 500 тыс. рублей, соответствующее начальной цене). Соответствующая информация размещена на сайте АО «ДОМ.РФ». На основании договора купли-продажи от 25 июля 2022 г. № 20/4104-22 зарегистрировано 9 августа 2022 года право собственности ООО Специализированный застройщик «Стройсити». Из РФИ сведения об указанном земельном участке исключены (переведены в архив) 13 марта 2023 года с превышением срока, установленного пунктом 42 Положения об учете (в том числе с учетом выписки из ЕГРН от 11 августа 2022 г. № КУВИ-999/2022-8777403), более чем на 6 месяцев.

Согласно выписке из протокола заседания Правления АО «ДОМ.РФ» от 3 марта 2023 г. № 6/08 по вопросу 7 повестки дня принято решение в соответствии с подпунктом 16.1 пункта 20.6 статьи 20 Устава АО «ДОМ.РФ» провести аукцион в электронной форме по продаже находящегося в федеральной собственности земельного участка с кадастровым номером 34:34:060050:534 площадью 83 500 кв. м, расположенного по адресу: обл. Волгоградская, г. Волгоград, р-н Советский и Кировский, для жилищного строительства, открытый по составу участников и форме подачи предложений о цене предмета аукциона, на условиях согласно приложению 6 к протоколу, в случае признания аукциона несостоявшимся, провести аукцион повторно, на условиях согласно приложению 6.

Анализ сведений сайтов, РФИ и ЕГРН показал, что в отношении указанного земельного участка для жилищного строительства проведен электронный аукцион (номер торгов А1816-15/2023, начальная цена 14 137 тыс. рублей, аукцион признан несостоявшимся, поскольку в соответствии с пунктом 2

статьи 16.1-1 Закона № 161-ФЗ, и пунктом 14 статьи 39.12 ЗК РФ подана только одна заявка на участие в аукционе (ИП Пермяков Олег Валерьевич), протокол от 19 апреля 2023 г. № А1816-15/2023/1 является документом, удостоверяющим право единственного участника аукциона ИП Пермякова Олега Валерьевича на заключение договора купли-продажи в соответствии с пунктом 14 статьи 39.12 ЗК РФ). Соответствующая информация размещена на сайте АО «ДОМ.РФ».

На основании договора купли-продажи от 29 мая 2023 г. № 20/3253-23 (копия договора в соответствии с письмом ТУ Росимущества от 6 июня 2023 г. № 02/6076 направлена письмом АО «ДОМ.РФ» от 7 июня 2023 г. № 7611-АН в ТУ Росимущества в Волгоградской области) зарегистрировано 5 июля 2023 года право собственности Пермякова О.В. Из РФИ сведения об указанном земельном участке исключены (переведены в архив) 19 сентября 2023 года с превышением срока, установленного пунктом 42 Положения об учете (в том числе с учетом выписки из ЕГРН от 15 августа 2022 г. № КУВИ-001/2023-210636348), более чем на 2 месяца. Отмечается, что выписка из ЕГРН получена только через 1 месяц и 10 дней с момента регистрации перехода права собственности, что свидетельствует о ненадлежащем исполнении обязанностей по учету сведений о федеральном имуществе в РФИ.

Отмечается, что кадастровая стоимость указанного земельного участка в размере 148 888 015 рублей превышает цену по договору в 10,5 раз, что может свидетельствовать о некорректности расчета кадастровой стоимости указанного земельного участка (учитывая отсутствие выявленных нарушений при проведении продажи).

В рамках подготовки к объявлению аукциона в отношении данного земельного участка АО «ДОМ.РФ» проведена оценка его рыночной стоимости и начальная цена определена на основании отчета об оценке № 3-37909/23, подготовленного ООО «ЛАИР» 8 февраля 2023 года. В отношении указанного отчета об оценке получено положительное заключение саморегулируемой организации оценщиков.

АО «ДОМ.РФ» отмечено, что рассматриваемый земельный участок имеет ряд ограничений по его использованию:

- в соответствии с письмом ГБУ «Волгоградский областной научно-производственный центр по охране памятников истории и культуры» от 22 октября 2021 г. № 63-01-04/5644 земельный участок частично расположен в границах территории объекта культурного наследия федерального значения «Историческое место – Лысая гора (высота 146,0)» (достопримечательное место). Границы территории объекта культурного наследия федерального значения установлены приказом Министерства культуры Волгоградской области от 21 августа 2012 г. № 01-20/223 «Об установлении границ территории

объекта культурного наследия федерального значения «Историческое место – Лысая гора (высота 146,0)». Использование данной части территории земельного участка регламентируется приказом Минкультуры России от 7 июня 2021 г. № 793 «Об утверждении требований к осуществлению деятельности и градостроительному регламенту в границах территории объекта культурного наследия федерального значения - достопримечательное место «Историческое место – «Лысая гора» (высота 146,0)», расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, Советский район, пос. Новостройка, Лысая гора, высота 146,6»;

- согласно материалам Генерального плана Волгограда, утвержденного решением Волгоградской городской Думы от 29 июня 2007 г. № 47/11121, земельный участок расположен в границах 3, 4, 5 и 6 подзон приаэродромной территории аэродрома Волгограда (Гумрак). Использование данной части территории земельного участка регламентируется приказом Росавиации от 18 февраля 2021 г. № 96-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Волгоград (Гумрак)».

- решением Советского районного суда г. Волгограда от 19 октября 2022 г. по делу № 2а-2944/2022 были удовлетворены иски Волгоградского межрайонного природоохранного прокурора к ТУ Росимущества по Волгоградской области о признании бездействия незаконным, возложении обязанности принять меры к ликвидации несанкционированной свалки на территории земельного участка с кадастровым номером 34:34:060050:534. Апелляционным определением Волгоградского областного суда от 26 января 2023 года вышеуказанное решение Советского районного суда г. Волгограда оставлено без изменений. На покупателя при заключении договора купли-продажи возлагается обязанность по исполнению решения суда по ликвидации несанкционированной свалки за свой счет.

Приведенная информация о режиме использования земельного участка включена в информационное сообщение о проведении аукциона и договор купли-продажи. В исследуемый период АО «ДОМ.РФ» на организацию приватизации земельных участков несло расходы на проведение кадастровых работ, инженерных изысканий и осмотр земельных участков, независимой оценки имущества, экспертиз и обследований земельных участков и объектов недвижимости, на охрану земельных участков и объектов недвижимости, прочие расходы по подготовке земельных участков для их последующей передачи, расходы, связанные с продвижением земельных участков, расходы по содержанию земельных участков и объектов недвижимости.

При этом в 2023 году общество понесло расходы только по 4 статье расходов (проведение кадастровых работ, инженерных изысканий и осмотр

земельных участков, проведение независимой оценки имущества, охрана земельных участков и объектов недвижимости, содержание земельных участков и объектов недвижимости).

Вид работ*	2021			2022			2023		
	тыс. рублей	участков, шт.	кв.м	тыс. рублей	участков, шт.	кв.м	тыс. рублей	участков, шт.	кв.м
2.1.1.1 Расходы на проведение кадастровых работ, инженерных изысканий и осмотр земельных участков	854,79	13	508 976	761,45	17	1 081 198	395,36	4	129 178
2.1.1.3 Расходы на проведение независимой оценки имущества	2 425,10	191	4 142 180	5 584,73	418	3 484 304	557,28	12	395 350
2.1.1.4 Расходы на проведение экспертиз и обследований ЗУ и объектов недвижимости	0,00	0	0	440,00	1	13 144	0,00	0	0
2.1.1.7 Прочие расходы по подготовке ЗУ для их последующей передачи	0,00	0	0	23,00	1	394	0,00	0	0
2.1.1.8 Расходы, связанные с продвижением земельных участков	139,88	14	857 827	337,26	169	673 448	0	0	0
2.1.2.1 Расходы на охрану ЗУ и объектов недвижимости	16 518,42	8	1 575 489	19 252,81	7	1 556 548	3 603,30	3	17 705
2.1.2.3 Расходы по содержанию земельных участков и объектов недвижимости	2 884,91	342	239 492	3 596,57	4	639 649	3 884,59	1	83 500
ИТОГО	22 823,10			29 995,83			8 440,53		

* Параметры «Дата установления кадастровой стоимости», «Основание установления кадастровой стоимости», «КБК», «КОГСУ» не включены в предоставляемую информацию ввиду их неотнесенности к существу деятельности агента Российской Федерации, а также в связи с тем, что система учета земельных участков АО «ДОМ.РФ» не предполагает ведение учета по такого рода признакам.

Примечание: по одному земельному участку могут быть понесены расходы по нескольким видам работам. В таблице отражена общая сумма по каждой статье расхода.

За 2,5 года общая сумма расходов составила 61 259,47 тыс. рублей, включая 8 567,11 тыс. рублей на рыночную оценку возмездного отчуждения ЗУ.

Период	Количество контрактов (договоров)	Количество участков оценено	Оплачено услуг, тыс. руб.
2021 год	15	191	2 425,10
2022 год	15	418	5 584,73
1 полугодие 2023 года	5	12	557,28

АО «ДОМ.РФ» отмечено, что Законом № 161-ФЗ допускается объединение земельных участков в один лот при их вовлечении в оборот (часть 15 статьи 16.1 Закона № 161-ФЗ). В представленной статистической информации о контрактах (договорах) на рыночную оценку возмездно отчуждаемых земельных участков за 2021 год – 1 полугодие 2023 года отражено общее количество ЗУ и стоимость произведенных затрат на их оценку. В рамках одного отчета могли выдаваться задания, включающие несколько участков

(договором на оценку предусмотрено выполнение оценки группы земельных участков), а также реализуемые как единый лот, включающие более одного участка в лоте. Так, например, в 2021 году были реализованы 142 земельных участка в Иркутской области (единым лотом), при этом оплата была произведена в рамках одного отчета об оценке, аналогично в 2022 году оценка 341 участка в Нижегородской области также была оплачена в рамках одного отчета об оценке рыночной стоимости.

Положениями законодательства не предусмотрено ведение АО «ДОМ.РФ» отдельного учета обращений (жалоб) по вопросам приватизации земельных участков. Вместе с тем в системе электронного документооборота (СЭД) АО «ДОМ.РФ» содержатся все входящие письма и обращения, в том числе заявления о приватизации, обращения (жалобы) лиц по вопросам приватизации без ранжирования по категориям.

По данным СЭД АО «ДОМ.РФ», в 2021-2022 годах и истекшем периоде 2023 года в общество поступило 3 обращения (жалобы) по вопросам приватизации земельных участков, на которые направлено 2 положительных ответа.

Дата	Номер	Наименование заявителя	Суть заявления (жалобы)	дата	номер	Обоснование принятого решения
07.04.2023	704-01	ООО «Специализированный застройщик «ЮГСТРОЙИНВЕСТ»	Просьба подтвердить, что после получения разрешения на ввод объекта недвижимого имущества лицо, с которым заключен договор субаренды и на которое оформлено право собственности на данный объект недвижимого имущества, обладает исключительным правом на выкуп ЗУ, на котором расположен объект недвижимости.	18.04.2023	5011-СС	<u>Положительное</u> Собственники объектов недвижимого имущества, не являющиеся арендатором (лицом, с которым заключен договор аренды), в соответствии со статьей 16.4 Закона № 161-ФЗ и статьей 39.20 ЗК РФ обладают преимущественным правом выкупа земельных участков под принадлежащими таким собственникам объектами недвижимого имущества по цене, определяемой в соответствии с Постановлением № 279, при условии, что выкупаемый ЗУ не ограничен в обороте.
16.03.2023	1603-01	ООО «Специализированный застройщик «ЮгСтройИнвест»	Просьба разъяснить механизм выкупа земельных участков, на которых расположены жилые дома блокированной застройки (таунхаусы), и земельных участков, на которых расположены здания общественного и производственного назначения. Кроме того, просим сообщить, распространяется ли на данные участки положения Постановления № 279 в части определения цены выкупа участков.	24.03.2023	803-СС	<u>Положительное (разъяснение)</u> По цене, указанной в протоколе рассмотрения заявок на участие в аукционе, арендатор вправе выкупить земельный участок (образованный участок), на котором расположен принадлежащий арендатору объект недвижимого имущества, после выполнения арендатором обязательств по передаче арендодателю всех жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, строительство которых должно быть осуществлено в рамках реализации проекта, а также при соблюдении всех условий, установленных пунктом 6.45 Договора аренды ЗУ от 02.09.2022 № 20/4992-22. При этом указанный порядок не распространяется на случаи выкупа ЗУ под объектом, принадлежащим третьим лицам, в отношении которых действуют правила статьи 16.4 Закона № 161-ФЗ и статьи 39.20

Дата	Номер	Наименование заявителя	Суть заявления (жалобы)	дата	номер	Обоснование принятого решения
						ЗК РФ с применением правил определения цены выкупа по Постановлению № 279.
26.01.2023	б/н	Банников Р.А.	Письмо-претензия об устранении недостатков в отношении ЗУ, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский г.о., р-н Одинцово, п. дачного хозяйства «Жуковка», Жуковка-2 тер., с кадастровым номером 50:20:0010410:1843 общей площадью 841 кв. м, который был продан заявителю по договору купли-продажи от 11 ноября 2022 г. № 20/6686-22, в части переноса коммуникаций за территорию участка (перед покупкой указанного ЗУ не было сообщено о нахождении на ЗУ газопровода и иных коммуникаций).	28.02.2023	2315-АА	<p><u>Отрицательное</u></p> <p>В своей работе АО «ДОМ.РФ» руководствуется сведениями и документами, полученными из официальных источников, таким образом, АО «ДОМ.РФ» предоставило всю имеющуюся в распоряжении информацию, в том числе об ограничениях ЗУ, представленную государственными органами и организациями. Вместе с тем с учетом изложенной в письме информации АО «ДОМ.РФ» подготовлены запросы в адрес предыдущего правообладателя, обслуживающие организации в целях получения дополнительной информации о наличии/отсутствии в границах ЗУ указанных коммуникаций.</p> <p>Дополнительно сообщено, что АО «ДОМ.РФ» в настоящее время не выполняет функции агента Российской Федерации в отношении ЗУ по причине его продажи, в этой связи в письме содержится просьба к правообладателю ЗУ о запросе указанной информации, в том числе подтверждающей расположение в границах ЗУ канализации и электрических сетей, и представлении ее в АО «ДОМ.РФ».</p>