

СЧЕТНАЯ ПАЛАТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

«14» декабря 2016 г.

№ ом- 150/14-02

ОТЧЕТ О РЕЗУЛЬТАТАХ КОНТРОЛЬНОГО МЕРОПРИЯТИЯ «Проверка законности и соблюдения имущественных интересов Российской Федерации при реализации инвестиционных контрактов в организациях, подведомственных Федеральному агентству научных организаций»

(утвержден Коллегией Счетной палаты Российской Федерации
(протокол от 30 ноября 2016 г. № 64К (1139))

1. **Основание для проведения контрольного мероприятия:** пункт 3.13.5 Плана работы Счетной палаты Российской Федерации на 2016 год.
2. **Предмет контрольного мероприятия:** механизмы вовлечения федерального имущества в инвестиционную деятельность, деятельность объектов контрольного мероприятия по соблюдению имущественных интересов Российской Федерации при реализации инвестиционных контрактов.
3. **Объекты контрольного мероприятия:**
 - 3.1. Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (г. Москва);
 - 3.2. Федеральное агентство научных организаций (г. Москва).
4. **Срок проведения контрольного мероприятия** – с июля по ноябрь 2016 года.
5. **Цели контрольного мероприятия:**
 - 5.1. Цель 1. Оценка механизмов вовлечения в хозяйственный оборот федерального имущества и формирования объектов федерального имущества путем реализации инвестиционных контрактов.
 - 5.2. Цель 2. Оценка законности и эффективности реализации инвестиционных контрактов в организациях, подведомственных ФАНО России.
6. **Проверяемый период деятельности:** 2014 – 2015 годы и истекший период 2016 года (при необходимости более ранние периоды).
7. **В ходе контрольного мероприятия установлено следующее.**
 - 7.1. **Оценка механизмов вовлечения в хозяйственный оборот федерального имущества и формирования объектов федерального имущества путем реализации инвестиционных контрактов**
 - 7.1.1. Анализ нормативных правовых актов и методических документов, определяющих порядок заключения, финансирования, исполнения и оценки эффективности реализации инвестиционных контрактов

Правовую основу инвестиционной деятельности с вовлечением федерального имущества составляют Федеральный закон от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (далее – Закон об инвестиционной деятельности) и Закон РСФСР от 26 июня 1991 г. № 1488-1 «Об инвестиционной деятельности в РСФСР»¹.

В соответствии с пунктом 1 статьи 8 Закона об инвестиционной деятельности отношения между субъектами инвестиционной деятельности осуществляются на основе договора и (или) государственного контракта, заключаемых между ними в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ). При этом вводя термин «инвестиционный проект», Закон не раскрывает понятия инвестиционного контракта, который не относится к поименованным в ГК РФ.

Используемая в пункте 2 Положения о принятии федеральными органами исполнительной власти решений о даче согласия на заключение сделок по привлечению инвестиций в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 10 августа 2007 г. № 505 (далее – Постановление № 505), формулировка также не предполагает установления его существенных условий: инвестиционным договором является договор, устанавливающий права и обязанности лиц в связи с осуществлением ими деятельности по инвестированию внебюджетных средств для строительства, реконструкции, реставрации недвижимого имущества независимо от наименования договора (инвестиционный договор, договор об инвестировании, договор (контракт) на реализацию инвестиционного проекта, договор участия в долевом строительстве, договор простого товарищества (договор о совместной деятельности), договор на строительство, реконструкцию, реставрацию объекта недвижимого имущества и т.д.).

Учитывая, что в нормативных правовых актах не раскрывается содержание понятия «инвестиционный контракт», наиболее распространена квалификация инвестиционных контрактов как смешанных договоров, содержащих элементы различных договоров². В частности, согласно Постановлению Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 июля 2011 г. № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» при рассмотрении споров, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной

¹ Действующий в части, не противоречащей Закону об инвестиционной деятельности (статья 21 Закона об инвестиционной деятельности).

² Например, инвестиционный договор квалифицирован как смешанный договор, содержащий элементы договоров инвестиционной и подрядной деятельности (постановления ФАС Западно-Сибирского округа от 18 декабря 2008 г. № Ф04-7009/2008(16116-А70-16), Ф04-7009/2008(15934-А70-16); ФАС Северо-Кавказского округа от 26 февраля 2010 г. по делу № А32-3048/2009); содержащий элементы договоров подряда и простого товарищества (постановление ФАС Поволжского округа от 28 февраля 2011 г. по делу № А57-5169/2010); содержащий элементы договоров простого товарищества и предварительного договора в части предоставления в аренду земельного участка (постановление ФАС Уральского округа от 14 ноября 2007 г. № Ф09-9289/07-С4 по делу № А76-13351/2006-1-422/272).

деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, судам следует устанавливать правовую природу соответствующих договоров и разрешать спор по правилам глав 30 («Купля-продажа»), 37 («Подряд»), 55 («Простое товарищество») ГК РФ и т.д.

Таким образом, единый подход к договорному оформлению механизмов вовлечения в оборот федерального имущества отсутствует.

Не в полной мере идентичны и положения о составе субъектов инвестиционного контракта. Так, в статье 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) даны определения застройщика³ и технического заказчика⁴. При этом установлено, что застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно.

В соответствии с пунктом 1 статьи 4 Закона об инвестиционной деятельности субъектами инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, являются инвесторы, заказчики, подрядчики, пользователи объектов капитальных вложений и другие лица. Согласно пункту 6 статьи 4 Закона об инвестиционной деятельности субъект инвестиционной деятельности вправе совмещать функции двух и более субъектов инвестиционной деятельности.

Таким образом, учитывая смешанный характер инвестиционных контрактов и совмещая терминологию ГрК РФ, регламентирующего отношения в градостроительной сфере, и Закона об инвестиционной деятельности, в том числе регулирующие экономические отношения субъектов градостроительной деятельности, взаимоотношения субъектов инвестиционных отношений – застройщика, заказчика, инвестора и подрядчика – могут выстраиваться следующим образом:

Инвестор – застройщик – заказчик – подрядчик. Застройщик может одновременно выполнять функции заказчика.

Застройщик – инвестор – заказчик – подрядчик. Инвестор может одновременно выполнять функции заказчика.

Инвестор-застройщик – заказчик – подрядчик. Инвестор-застройщик может совмещать функции заказчика.

Согласно части 2 статьи 235 ГК РФ имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, отчуждается в собственность граждан и юридических лиц по решению собственника в

³ Физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

⁴ Физическое лицо, действующего на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляют иные функции, предусмотренные ГрК РФ.

порядке, предусмотренном законами о приватизации. Следует отметить, что случай передачи созданных/реконструированных объектов инвестирования в частную собственность инвестора не поименован в исключениях из сферы регулирования Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации)⁵.

Учитывая, что наиболее распространенной формой организации инвестиционных отношений с вовлечением в хозяйственный оборот федерального имущества в качестве вклада является договор простого товарищества (именно такую конструкцию имеет типовая форма инвестиционного договора в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества, утвержденная приказом Минэкономразвития России от 6 марта 2008 г. № 61), *такие отношения подпадают под исключения, предусмотренные пунктом 9 части 2 статьи 3 Закона о приватизации*⁶, поскольку согласно пункту 1 статьи 1043 ГК РФ внесенное товарищами имущество, которым они обладали на праве собственности, а также произведенная в результате совместной деятельности продукция и полученные от такой деятельности плоды и доходы признаются их общей долевой собственностью, если иное не установлено законом или договором простого товарищества либо не вытекает из существа обязательства.

Кроме того, как правило, в процессе реализации инвестиционного контракта (нового строительства либо реконструкции) создается новый объект имущества, обладающий иными качественными характеристиками по сравнению с объектом, внесенным в качестве вклада. Данный подход подтверждается арбитражной практикой⁷.

Постановлением № 505⁸ определен порядок принятия федеральными органами исполнительной власти решений о даче согласия на заключение

⁵ Пункт 2 статьи 3 Закона о приватизации.

⁶ Действие Закона о приватизации не распространяется на отношения, возникающие при отчуждении государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями имущества, закрепленного за ними в хозяйственном ведении или оперативном управлении.

⁷ Например, определение ВАС России от 25 октября 2010 г. № ВАС-13749/10, постановления ФАС Дальневосточного округа от 10 апреля 2007 г. № Ф03-А51/07-1/410, от 29 декабря 2009 г. № Ф03-7712/2009, ФАС Северо-Западного округа от 18 августа 2008 г. по делу № А21-4802/2007, от 23 октября 2009 г. по делу № А21-412/2009, ФАС Уральского округа от 17 июля 2008 г. № Ф09-10310/07-С6, от 26 июня 2008 г. № Ф09-4549/08-С6, от 15 января 2009 г. № Ф09-10200/08-С6, ФАС Восточно-Сибирского округа от 23 октября 2007 г. № А19-6473/07-Ф02-7948/07.

⁸ В реализацию Постановления № 505 Минэкономразвития России утверждены: типовая форма инвестиционного договора в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества (приказ от 6 марта 2008 г. № 61); типовое задание на проведение оценки рыночной стоимости права заключения инвестиционных договоров в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества (приказ от 6 марта 2008 г. № 64); порядок проведения и условия конкурса по отбору организатора торгов по привлечению инвестиций в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества (приказ от 6 марта 2008 г. № 60); порядок организации и проведения аукционов на право заключения инвестиционных договоров в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества (приказ от 6 марта 2008 г. № 62); форма отчета Федерального агентства по управлению государственным имуществом о заключении и исполнении инвестиционных договоров в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества (приказ от 6 марта 2008 г. № 63).

сделок по привлечению инвестиций в отношении объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности и закрепленных на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за государственными учреждениями и унитарными предприятиями, подведомственными федеральным органам исполнительной власти, а также в отношении предоставленных этим организациям земельных участков, если иной порядок не установлен федеральным законом, актом Президента Российской Федерации, актом Правительства Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2008 г. № 234 «Об обеспечении жилищного и иного строительства на земельных участках, находящихся в федеральной собственности» (далее – Постановление № 234) до 1 января 2021 года установлен запрет на согласование сделок, связанных с вовлечением в оборот на инвестиционных условиях федерального имущества⁹.

До настоящего момента ввиду действия Постановления № 234 Постановление № 505 имеет крайне ограниченное применение. Так, по информации Росимущества, на сегодняшний день заключено 2 контракта на основании постановлений Правительства Российской Федерации и издано 1 постановление Правительства Российской Федерации о привлечении инвестиций.

По мнению Росимущества, существует коллизия норм, регламентирующих вовлечение федерального имущества в хозяйственный оборот на инвестиционных условиях¹⁰, а также не ясна экономическая целесообразность проведения аукциона на право заключения инвестиционного договора для инициатора проекта и выплаты стоимости такого права в случае вовлечения в инвестиционную деятельность имущества федеральных органов

⁹ Постановлениями Правительства Российской Федерации от 6 апреля 2013 г. № 298, 27 декабря 2012 г. № 1421, 21 июля 2012 г. № 751, 2 сентября 2010 г. № 661, 30 апреля 2015 г. № 425, 22 декабря 2015 г. № 1405 установлены исключения для конкретных сделок отдельных федеральных государственных унитарных предприятий. Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июня 2010 г. № 435 в целях обеспечения в 2010 – 2011 гг. увеличения доходов федерального бюджета от продажи находящегося в федеральной собственности имущества соответствующие исключения сделаны для 198 объектов недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за подведомственными Росимуществу ФГУП «Федеральный компьютерный центр фондовых и товарных информационных технологий», ФГУП «Ресурс», ФГУП «Береста», ФГУП «Фирма «Мелодия».

¹⁰ «Согласно пункту 7 приказа Минэкономразвития России от 6 марта 2008 г. № 64 рыночная стоимость права заключения инвестором инвестиционного договора определяется исходя из соотношения рыночной стоимости имущества инвестора и его затрат. При осуществлении указанных вычислений образуется коэффициент, однако не представляется возможным установить, от какой суммы (рыночной стоимости вовлекаемого объекта, объема инвестиций или суммарного объема инвестиционных вложений) он должен исчисляться, что не позволяет установить начальную цену аукциона на право заключения инвестиционного договора и, как следствие, определить «шаг аукциона». Также, в случае если стоимость вклада определена в отчете об оценке доходным подходом в качестве основного, то стоимость права на заключение инвестиционного договора будет тождественна рыночной стоимости вклада Российской Федерации. Статьей 9 типовой формы инвестиционного договора, утвержденной приказом от 6 марта 2008 г. № 61, предусмотрено, что победитель аукциона выплачивает стоимость права на заключение инвестиционного договора. Таким образом, инвестор по итогам аукциона до заключения контракта должен выплатить стоимость права в размере рыночной стоимости вклада Российской Федерации в проект, а в дальнейшем предоставить в собственность Российской Федерации имущество на ту же сумму».

исполнительной власти, так как указанные средства поступят исключительно в федеральный бюджет.¹¹

Росимущество считает целесообразной отмену и Постановления № 234, и Постановления № 505.

Письмом от 13 мая 2014 г. № ИБ-07/20070 в адрес Минэкономразвития России во исполнение поручения Первого заместителя Председателя Правительства Российской Федерации И.И. Шувалова от 21 февраля 2014 г. № ИШ-П13-1256 Росимущество конкретизировало указанные выше предложения:

1. При заключении инвестиционных договоров целесообразно проводить торги в форме конкурса, а не аукциона. Основным критерием определения победителя конкурса на право заключения инвестиционного договора будет являться предложение лучших условий исполнения инвестиционного проекта, выражающихся, в частности, в предоставлении в собственность Российской Федерации большего объема общей площади инвестиционного объекта, опережающее исполнение инвестиционных договоров в части доли Российской Федерации, наличии опыта работы в сфере капитального строительства, собственных финансовых ресурсов, срок реализации проекта и др.¹²

2. Исходя из смысла положений Закона об инвестиционной деятельности, с момента заключения инвестиционного договора объект инвестиционной деятельности признается долевой собственностью сторон договора до момента государственной регистрации права собственности на этот объект с учетом распределения долей в соответствии со статьей 24.2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации прав). В связи с этим при заключении инвестиционных договоров имущественные права Российской Федерации на вовлеченные объекты недвижимого имущества ограничиваются (обременяются) имущественными правами третьих лиц.

Учитывая изложенное, по аналогии с условиями заключения и признаками договоров аренды недвижимого имущества, Росимущество предлагает рассмотреть вопрос о внесении дополнений в Закон об инвестиционной деятельности и Закон о регистрации прав в части введения понятия «инвестиционного договора в отношении находящегося в федеральной собственности объекта недвижимого имущества» и установления обязательной государственной регистрации такого договора.

Такие меры, по мнению Росимущества, позволят предотвратить вовлечение федерального недвижимого имущества в хозяйственную деятельность на инвестиционных условиях без согласования с Росимуществом, а также практику государственной регистрации прав собственности на

¹¹ Росимущество письмом от 2 ноября 2012 г. № СМ-16/49559дсп обратилось в Минэкономразвития России с просьбой дать соответствующие разъяснения. Однако ответ на данное обращение в Росимущество до настоящего времени так и не поступил.

¹² Росимуществом подготовлен соответствующий проект постановления Правительства Российской Федерации.

результаты инвестиционной деятельности без согласованного с Росимуществом акта об исполнении обязательств сторон.

3. Исходя из анализа положений Постановления № 234, запрет на согласование сделок, связанных с распоряжением земельными участками, находящимися в федеральной собственности, не распространяется на распоряжение имуществом государственной казны. Вместе с тем существующая нормативная правовая база, в частности, Постановление № 505, не охватывает вопросы, касающиеся имущества государственной казны.

Таким образом, ввиду действия постановления Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2008 г. № 234 постановление Правительства Российской Федерации от 10 августа 2007 г. № 505 имеет крайне ограниченное применение: сделки по вовлечению в оборот федерального имущества согласовываются по отдельным решениям Правительства Российской Федерации.

7.1.2. Оценка организации мониторинга и контроля инвестиционных контрактов

В соответствии с Положением об Управлении имущества государственной казны¹³ данное структурное подразделение Росимущества:

проводит работу по вовлечению в хозяйственный оборот на инвестиционных условиях и условиях государственно-частного партнерства федерального недвижимого имущества, закрепленного на соответствующем праве за федеральными государственными учреждениями, федеральными государственными унитарными предприятиями, федеральными казенными предприятиями, и осуществляет контроль за ходом реализации инвестиционных контрактов и концессионных соглашений (пункт 2.1.15);

подготавливает проекты документов и актов Росимущества по вопросам вовлечения в хозяйственный оборот на инвестиционных условиях объектов недвижимого имущества, включая вопросы заключения, изменения, пролонгации и расторжения договоров (контрактов), в отношении имущества Российской академии наук, Российской академии сельскохозяйственных наук, Российской академии медицинских наук, Российской академии архитектуры и строительных наук, Российской академии художеств и Российской академии образования и подведомственных им организаций, а также земельных участков (пункт 2.1.16);

осуществляет организацию конкурсов на право заключения договоров (контрактов) по вовлечению объектов недвижимого имущества в хозяйственный оборот на инвестиционных условиях (пункт 2.1.17);

осуществляет контроль за ходом реализации согласованных Росимуществом договоров (контрактов) (пункт 2.1.18);

проводит работу по выявлению инвестиционных проектов, заключенных без согласования с собственником, с последующим направлением

¹³ Утверждено приказом Росимущества от 1 марта 2013 г. № 61 (в редакции приказов Росимущества от 21 февраля 2014 г. № 55, от 17 сентября 2014 г. № 354, от 6 июня 2016 г. № 204).

соответствующих запросов в органы прокуратуры для принятия мер прокурорского реагирования (пункт 2.1.19);

рассматривает вопросы целесообразности реализации инвестиционных контрактов, заключенных без согласования с собственником, с последующим выпуском соответствующих документов (пункт 2.1.20)¹⁴.

В соответствии с докладами Росимущества¹⁵, подготовленными во исполнение поручений Правительства Российской Федерации от 25 июня 2013 г. № ИШ-П13-4363, от 21 февраля 2014 г. № ИШ-П13-1256:

- все действующие инвестиционные договоры имеют продленные дополнительными соглашениями сроки реализации относительно первоначально определенных при заключении договоров;

- в качестве основной причины длительного характера реализации инвестиционных договоров сторонами отмечается сложный порядок согласительных процедур местных органов власти в части предпроектных и проектных этапов реализации договоров, получения градостроительного плана земельного участка, а также необходимость внесения изменений в генеральные планы городов. Другой причиной является неисполнение федеральными организациями (сторонами указанных договоров) своей обязанности по оформлению должным образом земельно-правовых отношений;

- отмечаются риски, выражающиеся в нарушении инвесторами этапности реализации инвестиционного строительства, выражающемся в первоочередном строительстве объектов, большая часть которых по завершении должна быть передана инвестору, при этом имеет место замедление темпов и приостановка строительных работ в отношении относящихся к доле Российской Федерации объектов;

- распространенной ошибкой федеральных организаций и курирующих их органов власти при принятии решения о заключении инвестиционных договоров является недостаточная проработка проекта, оценка рисков проекта – как-то: отнесение вовлеченных объектов к памятникам истории и культуры, выявление в ходе реализации инвестиционного договора обстоятельства о нахождении вовлеченного земельного участка на территории охраны объектов культурного наследия, природоохранной зоны, включения их в городскую зону ограниченной застройки и высотности возводимых объектов строительства;

- при принятии решения о возможности согласования продления срока действия инвестиционного договора Росимущество рассматривает наличие/отсутствие вины сторон в нарушении этапов реализации договора, необходимость применения к инвестору штрафных санкций;

- отмечаются случаи, когда федеральными организациями, являющимися стороной заказчика по инвестиционным договорам, без согласования с Росимуществом, осуществляется их заключение, изменение и расторжение;

¹⁴ Указанные функции закреплены за отделом обеспечения инвестиционной деятельности и контроля реализации инвестиционных проектов Управления имущества государственной казны Росимущества (положение об отделе утверждено начальником Управления 7 апреля 2014 года).

¹⁵ От 22 ноября 2013 г. № СА-07/54600, от 13 мая 2014 г. № ИБ-07/20070).

- установлены факты осуществления Росреестром действий по государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества на основании не согласованных с Росимуществом актов реализации (актов частичной реализации) инвестиционных договоров. В целях предотвращения указанной негативной практики Росимуществом в адрес Росреестра подготовлено и направлено письмо от 22 января 2014 г. № ОД-07/1892 с просьбой не осуществлять регистрационные действия прав в отношении объектов недвижимого имущества, возведенных в рамках реализации инвестиционных договоров, без представления оригиналов документов, подтверждающих исполнение (прекращение) обязательств либо частичное исполнение обязательств сторон данных инвестиционных договоров, согласованных (подписанных) Росимуществом;

- органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления в отношении земельных участков, относящихся к федеральной собственности, принимаются решения об их вовлечении в хозяйственный оборот на инвестиционных условиях для целей строительства с последующим заключением инвестиционных договоров, предусматривающих условия по передаче в собственность субъекта Российской Федерации или в муниципальную собственность доли по результатам их реализации и/или по отчислению инвестором денежных средств на развитие инфраструктуры соответствующего публичного образования;

- в случаях занижения стоимости вклада Российской Федерации по инвестиционным договорам и вследствие уменьшения доли Российской Федерации в инвестиционных объектах, а также в случаях выполнения сторонами инвестиционных договоров, принятых на себя обязательств во временной период, превышающий 5 (пять) и более лет, в целях недопущения нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) Росимущество инициирует осуществление переоценки вклада и доли Российской Федерации;

- нередко выявляются условия, устанавливающие срок действия – до полного исполнения сторонами всех обязательств, определенных данными инвестиционными договорами. В целях предотвращения указанной негативной практики Росимуществом инициируется их изложение в новой редакции, предусматривающей конкретные сроки выполнения сторонами принятых на себя обязательств, этапность которых утверждается планами-графиками выполнения соответствующих работ и их финансирования.

7.1.3. Оценка качества взаимодействия федеральных органов исполнительной власти с участниками инвестиционных проектов

Функции и полномочия собственника федерального имущества, закрепленного за организациями, находившимися в ведении РАН, РАМН, РАСХН в соответствии с Федеральным законом от 27 сентября 2013 г. № 253-ФЗ «О Российской академии наук, реорганизации государственных академий наук и внесении изменений в отдельные законодательные акты

Российской Федерации», пунктом 2 постановления Правительства Российской Федерации от 25 октября 2013 г. № 959 «О Федеральном агентстве научных организаций» и пунктом 5.3.1 утвержденного им Положения о Федеральном агентстве научных организаций осуществляет ФАНО России.

В силу требований пункта 2 статьи 295, пункта 1 статьи 296, пункта 3 статьи 298 ГК РФ, пунктов 10, 13 статьи 9.2 Федерального закона от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», статей 18, 20 Федерального закона от 14 ноября 2002 г. № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», постановления Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2004 г. № 739 «О полномочиях федеральных органов исполнительной власти по осуществлению прав собственника имущества федерального государственного унитарного предприятия», постановления Правительства Российской Федерации от 26 июля 2010 г. № 537 «О порядке осуществления федеральными органами исполнительной власти функций и полномочий учредителя федерального государственного учреждения» (далее – Постановление № 537) вовлечение в предпринимательский оборот федерального имущества на инвестиционных условиях требует согласования собственником имущества учреждения либо предприятия как сделка по распоряжению имуществом, закрепленным на праве оперативного управления либо хозяйственного ведения.

При этом ФАНО России, Росимуществом в отношении инвестиционных договоров, заключенных подведомственными ФАНО России организациями, было принято совместное решение об осуществлении Росимуществом полномочий по контролю за реализацией таких договоров. Так, согласно протоколу совещания у заместителя руководителя Росимущества И.Ю. Бабушкина от 25 марта 2014 г. № 119, принимая к сведению ранее заявленную на совещаниях в Росимуществе позицию ФАНО России об отсутствии у ведомства полномочий на осуществление контроля реализации и принятия самостоятельных решений по вопросам согласования хода исполнения инвестиционных договоров, заключенных подведомственными ФАНО России организациями (подведомственными ранее РАН, РАСХН, РАМН) в отношении закрепленных за ними объектов федерального имущества, *отмечена согласованная между Росимуществом и ФАНО России позиция о наличии у Росимущества самостоятельных полномочий для принятия всех необходимых решений по данному вопросу.* Во исполнение указанного протокола документы от подведомственных ФАНО России организаций, касающиеся инвестиционной деятельности, направлялись в Росимущество по принадлежности.

Согласно позиции ФАНО России¹⁶ Агентство вправе осуществлять полномочия собственника имущества подведомственных организаций в установленной сфере деятельности только по согласованию с Росимуществом (за исключением случаев перераспределения имущества между такими

¹⁶ Письмо от 1 августа 2014 г. № 007-АС-15/286 в адрес Росимущества.

организациями). Независимо от того, в чьем ведении находится организация – правообладатель имущества, находящегося в федеральной собственности, согласование заключения и утверждение исполнения инвестиционного договора в отношении этого имущества действующее законодательство относит к полномочиям Росимущества. Ведение претензионно-исковой работы в целях защиты прав и имущественных интересов Российской Федерации при заключении и исполнении инвестиционных контрактов также относится к полномочиям Росимущества. Осуществление ФАНО России полномочий собственника федерального имущества, закрепленного за подведомственными Агентству организациями, не означает автоматическое наделение полномочиями по заключению и реализации инвестиционных договоров¹⁷.

При этом в ходе проверки исполнения Федерального закона «О федеральном бюджете на 2015 год и на плановый период 2016 и 2017 годов» и бюджетной отчетности об исполнении федерального бюджета за 2015 год ФАНО России представлена иная позиция: иски в защиту интересов Российской Федерации в отношении имущества организаций, подведомственных ФАНО России, вправе заявлять как само Агентство, так и Росимущество.¹⁸

Следует отметить, что решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 12 февраля 2015 г. по делу А56-26098/2014, оставленным без изменения постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 4 июня 2015 г. и постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 8 сентября 2015 г., на ФАНО России возложена обязанность подписать протокол о реализации инвестиционного проекта от 24 сентября 2013 г., на Росимущество – утвердить соответствующий протокол. Принимая указанные судебные акты, суды исходили из того, что ФАНО России, являясь отраслевым федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится сторона инвестиционного договора, принимает решение о даче согласия на заключение инвестиционного договора, которое впоследствии согласовывается Росимуществом, и, соответственно, отраслевой орган уполномочен на осуществление проверки исполнения обязательств по инвестиционному договору и подписание акта реализации инвестиционного договора, который впоследствии подлежит утверждению Росимуществом.

¹⁷ Письмо от 19 августа 2016 г. № 007-18.2-10/МК-831.

¹⁸ ФАНО России обратилось с иском к Департаменту городского имущества г. Москвы о признании права собственности Российской Федерации на недвижимое имущество, арендуемое подведомственным учреждением у г. Москвы. Суд первой инстанции, признав доводы по существу спора правомерными, между тем в иске отказал ссылаясь на то, что ФАНО России не вправе предъявлять такие требования, поскольку это полномочия Росимущества. Суд апелляционной инстанции с такими выводами не согласился и удовлетворил апелляционную жалобу ФАНО России, указав в постановлении об отмене решения на то, что Агентство также как и Росимущество вправе обращаться в суды с исками в защиту имущественных прав государства по вопросам, связанным с подведомственными организациями (дело № А40-30845/2014 Арбитражного суда г. Москвы). Аналогичные выводы о праве на судебную защиту сделаны Арбитражным судом Западно-Сибирского округа в постановлении от 1 декабря 2015 г. по делу № А75-155/2015, Арбитражным судом Уральского округа в постановлении от 11 марта 2016 г. по делу № А34-7331/2013.

Тем не менее, в ходе проведения проверки письмом от 16 сентября 2016 г. № 18.2-10/МК-907 ФАНО России сообщило, что не является стороной инвестиционных контрактов и считает, что актуальную и достоверную информацию могут предоставить исключительно подведомственные организации и Росимущество. ФАНО России представило только акты проверки подведомственных учреждений, содержащие информацию, относящуюся к инвестиционной деятельности данных учреждений.

Учитывая изложенное, в нарушение требований подпунктов «м», «т» пункта 3 Положения об осуществлении федеральными органами исполнительной власти функций и полномочий учредителя федерального бюджетного учреждения, утвержденного Постановлением № 537, пункта 2 постановления Правительства Российской Федерации от 25 октября 2013 г. № 959 «О Федеральном агентстве научных организаций» и пункта 5.3.1 утвержденного им Положения о Федеральном агентстве научных организаций ФАНО России не осуществляет полномочия учредителя подведомственных ему федеральных государственных бюджетных учреждений в части распоряжения недвижимым имуществом, вовлеченном в предпринимательский оборот на инвестиционных условиях и, в частности: не принимает участия в рассмотрении и согласовании дополнительных соглашений к заключенным инвестиционным контрактам и актов реализации (частичной реализации) инвестиционных контрактов, а также не осуществляет контроль за деятельностью учреждений в качестве участников инвестиционных отношений.

7.2. Оценка законности и эффективности реализации инвестиционных контрактов в организациях, подведомственных ФАНО России

7.2.1. Оценка динамики показателей, характеризующих масштаб участия организаций, подведомственных ФАНО России, в инвестиционных контрактах

Во исполнение поручения Правительства Российской Федерации от 25 июня 2013 г. № ИШ-П13-4363 о проведении инвентаризации инвестиционных договоров, заключенных в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества, Росимуществом письмом от 22 ноября 2013 г. № СА-07/54600 направлена информация, что по состоянию на 14 ноября 2013 г. в отношении федерального недвижимого имущества заключено и реализуется 136 инвестиционных договоров, в том числе: **84 договора** учтены в Росимуществе как реализуемые путем вовлечения в хозяйственный оборот недвижимого имущества, закрепленного за курируемыми федеральными министерствами и ведомствами организациями, **52 договора** заключены в отношении федерального недвижимого имущества, закрепленного за академиями наук и подведомственными им организациями: РАН (43 договора¹⁹), РАНН (1 договор) и РАСХН (8 договоров).

¹⁹ Наибольшее количество инвестиционных контрактов, второе место у Росимущества (24 договора).

Из 52-х инвестиционных контрактов в 5-ти стороной выступает РАН (РАСХН, РАМН) либо отделение РАН, в настоящее время обладающие статусом федерального государственного бюджетного учреждения. Из оставшихся **47 контрактов в 45 стороной выступают учреждения, в настоящее время подведомственные ФАНО России.**

К проверке представлены сведения о 48 инвестиционных проектах, 3 из которых не имеют стороной подведомственных ФАНО России организаций (заключены без их ведома и согласия собственника их имущества), но предусматривают вовлечение в предпринимательский оборот их имущества. По сравнению с перечнем инвестиционных контрактов, представленным по результатам инвентаризации, дополнительно включен проект строительства объекта по адресу: г. Москва, Северное Чертаново, Балаклавский проспект, корп. 2А, Б, В, предусматривающий использование земельного участка площадью 1,1 га, находящегося в собственности Российской Федерации и предоставленного ФГБУН «Институт радиотехники и электроники им. В.А. Котельникова Российской академии наук» на праве постоянного бессрочного пользования, но без участия учреждения в качестве стороны.

Таким образом, за прошедшие 3 года количество инвестиционных контрактов подведомственных ФАНО России организаций не изменилось.

Рассмотренные в ходе проверки **45 инвестиционных контрактов**, стороной которых выступают подведомственные ФАНО России организации - **33 учреждения**, заключены в период 2000 – 2007 гг.²⁰ Наибольшее количество контрактов заключено следующими учреждениями:

- Государственное научное учреждение ордена Трудового Красного Знамени Агрофизический научно-исследовательский институт РАСХН (в настоящее время – ФГБУН Агрофизический научно-исследовательский институт РАСХН) – 4 контракта,

- Институт химической физики им. Н.Н.Семенова РАН (в настоящее время – ФГБУН Институт химической физики им. Н.Н. Семенова РАН) – 4 контракта,

- Государственное Учреждение Институт металлургии Уральского отделения РАН (в настоящее время – ФГБУН Институт металлургии Уральского отделения РАН) – 3 контракта.

Большинство инвестиционных проектов (37, или 82% от общего числа) реализуется на территории Москвы (18), Санкт-Петербурга (9), Екатеринбурга (5) и Московской области (5). Кроме того инвестиционные контракты реализуются в Ленинградской области (2), Пермском крае (1), городах: Калуга (1), Нижний Новгород (1), Пермь (1), Махачкала (1), Чита (1).

В полном объеме²¹ согласованы собственником имущества учреждения **29 контрактов, или 60%**. Таким образом, в нарушение требований пункта 1 статьи 296 ГК РФ, пункта 10 статьи 9.2 Федерального закона от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», подпункта «м» пункта 3 Положения об осуществлении федеральными органами исполнительной власти функций и

²⁰ В 2000 г. – 4, в 2001 г. – 5, в 2002 г. – 2, в 2003 г. – 3, в 2004 г. – 10, в 2005 г. – 13, в 2006 г. – 1, в 2007 г. – 7.

²¹ С учетом дополнительных соглашений.

полномочий учредителя федерального бюджетного учреждения, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 26 июля 2010 г. № 537²², **19 контрактов и/или дополнительных соглашений к ним (40%) не согласованы собственником имущества учреждения.**

По стадии реализации: завершены фактически – **19** инвестиционных контрактов (из них с подписанным сторонами и согласованным собственником имущества учреждения актом о реализации инвестиционного контракта – 8), в стадии реализации – **10**, «заморожены» и/или требуют расторжения – **16**.

В нарушение требований статьи 8 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», устанавливающей обязательность проведения оценки объектов оценки в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, в **29-ти** инвестиционных контрактах не была проведена оценка вкладов Российской Федерации и инвесторов на основании отчетов об оценке, из которых в **25-ти** контрактах доли Российской Федерации и инвесторов на результат инвестиционного проекта также определены без использования отчетов об оценке.

Более того, рыночная оценка является единственным инструментом определения долевого соотношения вкладов сторон и, как следствие, распределения результатов реализации инвестиционного контракта. **Таким образом, соблюдение имущественных интересов Российской Федерации при реализации 25 инвестиционных контрактов не подтверждается, при этом в ходе реализации 13-ти инвестиционных контрактов зафиксировано безосновательное уменьшение доли Российской Федерации.**

Совокупный вклад Российской Федерации, зафиксированный в контрактах, составил 21 230 834,42 у.е. (6) и 1 712 690,1 тыс. руб. (15)²³.

Общая площадь земельных участков, вовлеченных в инвестиционные проекты в качестве вклада Российской Федерации²⁴, составила **1 574 395,5 кв. м**. Совокупная кадастровая стоимость указанных участков на момент проведения проверки составила **22 822 955,8 тыс. руб.**

По условиям 23-ти контрактов вклад Российской Федерации, кроме того, составили объекты недвижимости общей площадью **116 221,3 кв. м**.

Имущественные права Российской Федерации по итогам реализации инвестиционных контрактов выражены в следующих объемах:

- **239 818,61 кв. м** в объектах недвижимости (за исключением земельных участков) (по условиям 39-ти контрактов),

- **2 015 815,3 тыс. руб.** (по условиям 9-ти контрактов).

²² Указанный вывод подразумевает применение перечисленных нормативных актов в редакции, действующей на момент заключения инвестиционных контрактов и (или) дополнительных соглашений к ним.

²³ В двух контракта вклад участников выражен и в у.е., и в рублях.

²⁴ 42 контракта из 48 (с учетом не имеющих стороной подведомственные ФАНО России организации, но вовлекающих в проект их имущество).

Из числа реализованных инвестиционных контрактов право собственности Российской Федерации / оперативного управления учреждения на объекты недвижимого имущества оформлено по итогам завершения 9-ти контрактов²⁵.

По итогам 9-ти контрактов уменьшена площадь земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, в общем объеме на 421 044,0 кв. м.

Учитывая сроки давности нарушения прав Российской Федерации, характер и результаты совершенных действий по их восстановлению, только по 6-ти перспективны такого восстановления могут быть оценены позитивно.

В настоящее время относительно результатов реализации 6-ти инвестиционных контрактов ведется претензионно-исковая работа с целью защиты имущественных прав Российской Федерации: предметом спора является имущество общей площадью **24 016,7 кв. м** (4 контракта) и денежные средства в размере **717 951,9 тыс. руб.**

7.2.2. Анализ условий инвестиционных контрактов и соблюдения имущественных интересов Российской Федерации при вовлечении федерального имущества в хозяйственный оборот на инвестиционных условиях

7.2.2.1. Контракты, прекратившие действие:

1) **Инвестиционный проект реконструкции нежилого объекта по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Метростроевцев, д. 22, лит. А,** предполагалось реализовать на основании инвестиционного контракта от 28 декабря 2007 г. № 2И, заключенного между Институтом аналитического приборостроения РАН²⁶ (далее - институт) и ООО «Лицей» (инвестор). Контракт и дополнительное соглашение согласованы собственником имущества института.

Объектами по инвестиционному контракту являлись: нежилое здание (кадастровый № 78:8070:0:11, РНФИ П12780011444) общей площадью 482,6 кв. м²⁷; объект незавершенного строительства корпус аналитического приборостроения (кадастровый № 78:8070:0:2)²⁸.

Земельный участок общей площадью 1 370,0 кв. м с кадастровым № 78:15:0008070:6, необходимый для реконструкции, принадлежит на праве собственности Российской Федерации (запись в ЕГРП от 17 марта 2009 г. № 78-78-01/0076/2009-534) и предоставлен институту на праве постоянного (бессрочного) пользования, о чем в ЕГРП сделана запись регистрации от 4 июня 2009 г. № 78-78-01/0710/2008-527.

²⁵ Из них по 7 контрактам сведения об объектах недвижимости внесены в РФИ.

²⁶ В настоящее время - ФГБУН «Институт аналитического приборостроения РАН».

²⁷ Находящееся в федеральной собственности (запись регистрации от 9 марта 2016 г. № 78-78/041-78/999/001/2016-133/1) и закрепленное за институтом на праве оперативного управления (запись регистрации от 23 ноября 2006 г. № 78-78-01/0653/2006-019).

²⁸ Закреплен за институтом на праве оперативного управления (свидетельство о государственной регистрации права от 15 апреля 2003 года серии 78-ВЛ № 706286, свидетельство о внесении сведений в РФИ от 11 марта 2002 года, реестровый № 078Н0410); также был вовлечен в оборот в рамках инвестиционного контракта от 14 апреля 2004 г. № 1-и).

Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга от 8 октября 2010 г. № 3145 утвержден градостроительный план указанного земельного участка (далее – ГПЗУ). Вместе с тем проектные работы приостановлены в связи с тем, что в 2007 г. построена автозаправочная станция ООО «Лукойл-Северо-Западнефтепродукт» на расстоянии 11 метров от строящегося объекта в нарушение норм пожарной безопасности.

ООО «Лицей» прекратило деятельность юридического лица в связи с исключением из ЕГРЮЛ на основании пункта 2 статьи 21.1 Федерального закона от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (далее – Закон № 129-ФЗ). Государственный регистрационный номер (далее – ГРН) – 6157848811037 от 8 июня 2015 г.

Таким образом, несмотря на то, что обязательства по инвестиционному контракту в силу положений статьи 419 Гражданского кодекса Российской Федерации прекращены ликвидацией юридического лица, Росимущество прорабатывается вопрос необходимости признания контракта прекращенным в судебном порядке, что свидетельствует о низком качестве осуществления им полномочий.

2) Инвестиционный проект строительства малоэтажных жилых домов повышенной комфортности (на месте детского сада на 330 мест) при достройке квартала № 1 в микрорайоне по ул. Чкалова-Краснолесья в научном городке Уральского отделения РАН (далее - УрО РАН) г. Екатеринбурга реализован на основании инвестиционного договора от 15 сентября 2003 г., заключенного Учреждением «Управление капитального строительства» (далее – УКС) УрО РАН²⁹, ЗАО «Уралакадемстройсервис», ООО «PCY-37», Научно-вспомогательное учреждение «Административно-хозяйственное управление УрО РАН» (НВУ АХУ УрО РАН). Контракт и дополнительные соглашения (от 5 ноября 2003 г. № 1³⁰, от 21 апреля 2004 г. № 2, от 12 июля 2004 г. № 3, от 15 июля 2004 г. № 4, от 18 декабря 2004 г. № 5) согласованы собственником имущества.

Договором от 22 декабря 2004 г. об уступке прав и обязанностей по инвестиционному договору от 15 сентября 2003 г. б/н права и обязанности ЗАО «Уралакадемстройсервис» переданы ООО «PCY-37». Договор не согласован Межрегиональным территориальным органом Минимущества России «Агентство по управлению имуществом РАН» (далее – МТО Минимущества по РАН), утвержден УрО РАН.

28 декабря 2004 г. между УКС УрО РАН и ООО «PCY-37» заключен инвестиционный договор на строительство малоэтажной жилой застройки с детским досугово-оздоровительным центром при достройке квартала № 1 в

²⁹ В настоящее время - ФГБУ «Административно-хозяйственное управление УрО РАН».

³⁰ Письмом АХУ УрО РАН от 21 сентября 2016 г. № 16207-9311/1017 к проверке представлена альтернативная редакция дополнительного соглашения № 1, датированная от 1 декабря 2003 г., также согласованная МТО Минимущества по РАН (2 декабря 2003 года), УрО РАН.

микрорайоне по ул. Чкалова-Краснолесья в научном городке УрО РАН г. Екатеринбурга, согласованный МТО Минимущества по РАН, УрО РАН.

Соглашением от 25 июня 2008 г. об уступке прав и обязанностей по инвестиционному договору от 28 декабря 2004 г. права и обязанности УКС УрО РАН переданы НВУ «АХУ УрО РАН». Соглашение согласовано МТО Минимущества России по РАН, УрО РАН.

Объекты введены в эксплуатацию (разрешения на ввод от 30 марта 2007 г. № RU66302000-51; от 19 декабря 2007 г. №№ RU66302000-380, RU66302000-379).

НВУ «АХУ УрО РАН» обратилось в суд с иском об обязанности ООО «PCY-37» передать истцу в собственность долю в размере 15 % от общей площади квартир в построенных жилых домах. Определением Арбитражного суда Свердловской области от 15 июля 2009 г. производство по делу № А60-14658/2009-С1 прекращено в связи с утверждением мирового соглашения, предусматривающего передачу ООО «PCY-37» жилых помещений общей площадью 713,4 кв. м. Анализ представленных материалов³¹ показал, что АХУ УрО РАН переданы квартиры общей площадью на 11,7 кв. м меньше.

Актуальные сведения о правообладателях квартир к проверке не представлены. В реестре федерального имущества по состоянию на 13 октября 2016 г. сведения о квартирах №№ 11, 12, 171, 172 по адресу: г. Екатеринбург, ул. Краснолесья, 14, корп. 2, не учтены.

3) Инвестиционный проект капитального ремонта научно-лабораторных корпусов Звенигородской научной станции по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, Шараповский с/о, д. Новошихово, реализован на основании инвестиционного контракта от 25 августа 2003 г. № 1-ИМ, заключенного между Институтом физики атмосферы им. А.М. Обухова РАН³² (далее – ИФА РАН, институт) и Международным юридическим институтом при Минюсте России (инвестор). Контракт согласован собственником имущества ИФА РАН.

Условия распределения площадей: ИФА РАН – 20%, а инвестор – 80 % от вновь построенных площадей. Все научно-лабораторные корпуса института после окончания ремонтно-строительных работ остаются на его балансе.

Акт о результатах реализации инвестиционного контракта от 25 декабря 2008 г. согласован Межрегиональным территориальным управлением Росимущества по РАН (далее – МТУ Росимущества по РАН) 29 декабря 2008 г., утвержден вице-президентом РАН академиком Н.П. Лаверовым 29 декабря 2008 г. Из вновь построенных площадей (2 534, 6 кв. м) передано ИФА РАН 506,92 кв. м. Акт приема-передачи объекта (учебный корпус с объектами общего назначения) от 25 декабря 2008 г. согласован МТУ Росимущества по РАН и утвержден вице-президентом РАН Н.П. Лаверовым 29 декабря 2008 г.

В соответствии с представленной ИФА РАН³³ выпиской из протокола заседания Комиссии ФАНО России по рассмотрению вопросов использования,

³¹ Письмо АХУ УрО РАН от 21 сентября 2016 г. № 16207-9311/1017.

³² В настоящее время - ФГБУН «Институт физики атмосферы им. А.М. Обухова РАН».

³³ Письмо от 21 сентября 2016 г. № 150-125.3н-337.

распоряжения федеральным недвижимым имуществом, особо ценным движимым имуществом и сделок с ним, закрепленным за организациями, подведомственными ФАНО России, от 30 июня 2015 г. № 16-РИ/15 Комиссия приняла решение согласовать закрепление на праве оперативного управления за ИФА РАН по результатам реализации инвестиционного контракта помещения площадью 328,2 кв. м³⁴. Оставшаяся площадь в объеме 178,7 кв. м вошла в общую площадь учебного корпуса площадью 947 кв. м³⁵.

Для реализации инвестиционного контракта земельный участок площадью 17,5135 га с кадастровым № 50:20:0090218:0061, закрепленный на праве постоянного (бессрочного) пользования за ИФА РАН (рег. запись № 50-01/49-01/2003-15.1), разделен на два земельных участка 170 885 кв. м (кадастровый номер 50:20:0090218:472) и 4 250 кв. м (кадастровый номер 50:20:0090218:473)³⁶.

Согласно пункту 3.19 акта о результатах реализации инвестиционного контракта инвестор после оформления прав собственности на инвестиционный объект оформляет договор аренды земельного участка (0,576 га) под объект недвижимости, соответствующий 20% долевого вложения заказчика. Указанное положение акта не реализовано.

4) Инвестиционный проект по реконструкции двух зданий по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Гусарская, д. 9, литера А, литера Б, был реализован на основании инвестиционного контракта от 12 апреля 2004 г. № 3, заключенного между государственным научным учреждением ордена Трудового Красного Знамени «Агрофизический научно-исследовательский институт Россельхозакадемии»³⁷ (ГНУ АФИ) и ООО «Петербургстрой» (инвестор). Договор и дополнительные соглашения от 16 июля 2004 г. б/н, от 3 июля 2007 г. № 2 согласованы собственником имущества.

Инвестиционные объекты: Объект А – реконструируемое здание (кадастровый № 78:18205А:0:1) общей площадью 1 006,2 кв. м, Объект Б - реконструируемое здание (кадастровый № 78:18205А:0:3) общей площадью 2 239 кв. м, закрепленные на праве оперативного управления за ГНУ АФИ³⁸.

Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга ГНУ АФИ выданы разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта А и Объекта Б от 23 декабря 2011 г. № 78-6116.1в-2011 и № 78-6116в-2011

³⁴ Запись о праве собственности Российской Федерации от 2 апреля 2015 г. № 50-50/049-50/049/001/2015-1260/2). Сведения о регистрации права оперативного управления ИФА РАН и внесении в РФИ отсутствуют.

³⁵ Записи регистрации права собственности Российской Федерации от 26 мая 2015 г. № 50-50/049-50/049/001/2015-1393/1; права оперативного управления от 26 мая 2015 г. № 50-50/049-50/049/001/2015-1393/1; РНФИ В 12770061954 от 16.11.2010.

³⁶ Записи регистрации о праве собственности Российской Федерации / постоянного (бессрочного) пользования ИФА РАН – от 9 апреля 2015 г. № 50-50/049-500/049/001/2015-1398/1 / от 10 февраля 2012 г. № 50-50-49/004/2012-075; РНФИ П 11770005763.

³⁷ В настоящее время - ФГБУН «Агрофизический научно-исследовательский институт РАСХН».

³⁸ Земельный участок с кадастровым № 78:42:1820501:1 площадью 12 894 кв. м по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Гусарская улица, д. 9, лит. А находится в собственности Российской Федерации (78-78-06/0005/2007-641 от 10 апреля 2007 г.) и постоянном (бессрочном) пользовании ГНУ АФИ (78-01-276/2003-539.1 от 9 декабря 2003 г.); РНФИ П11780000815.

соответственно. Протокол распределения имущественных прав от 3 октября 2012 г. согласован ТУ Росимущества в городе Санкт-Петербурге.

По сравнению с условиями распределения площадей в контракте, площади ГНУ АФИ незначительно увеличены, площади инвестора в части жилых помещений уменьшены в совокупности на 36,2 кв. м, в части нежилых помещений – увеличены на 33 кв. м.

Росимуществом к проверке представлены уведомления от 13 сентября 2016 г. № 90-24663911, от 14 сентября 2016 г. № 90-24733646 об отсутствии в ЕГРП сведений о правах Российской Федерации на объекты недвижимости с кадастровыми №№ 78:18205А:0:3 (Санкт-Петербург, г. Пушкин, Гусарская ул., д. 9, лит. Б) и 78:18205А:0:1 (Санкт-Петербург, г. Пушкин, Гусарская ул., д. 9, лит. А). Информация об основаниях прекращения прав не представлена³⁹.

В течение проверки Росимущество занимало различные позиции относительно указанного инвестиционного контракта:

- обеспечить защиту имущественных интересов Российской Федерации,
- дано поручение от 8 сентября 2016 г. № СА-08/37704ж ТУ Росимущества в городе Санкт-Петербурге о проведении внеплановой проверки.

5) Инвестиционный проект строительства второй очереди СКБТ института металлургии УрО РАН с инновационным центром и лабораторными помещениями по адресу: г. Екатеринбург, ул. Амундсена, 107, реализован на основании инвестиционного договора от 22 декабря 2004 г. б/н между Учреждением РАН Институт металлургии УрО РАН (институт), ООО «PCY 37» (инвестор 1) и ООО «Кронверк» (инвестор 2). Договор и дополнительные соглашения к нему от 18 сентября 2006 г. № 1 и от 18 мая 2007 г. № 2 согласованы собственником имущества института.

Договор предусматривает строительство объектов не менее 12 000 кв. м на земельном участке с кадастровым № 66:41:0404015:0007 площадью 17 258 кв. м.

По итогам реализации договора подлежит передаче институту *30% помещений*, что составляет 4 077 кв. м общей площади.

В соответствии с выданными разрешениями на ввод объекта в эксплуатацию от 30 декабря 2009 г. № RU66302000-351 и от 7 сентября 2010 г. № RU 66302000-555 фактическая площадь построенных объектов составила:

Помещения	По проекту, кв. м	Фактически, кв. м
Итого по блокам 1, 2, 3, 4	16 850,98	16 873,4
Итого паркинг блоков 2, 3, 4	1 876,78	1 872,3
Всего	18 727,76	18 745,7

26 октября 2012 г. сторонами составлен акт о результатах реализации инвестиционного договора, который *утвержден Росимуществом, согласован*

³⁹ К проверке представлен акт проверки использования имущества, находящегося в федеральной собственности, от 19 ноября 2015 г. № 33/11-15, проведенной комиссией ТУ Росимущества в городе Санкт-Петербурге, в соответствии с которым на 22 квартиры института было оформлено право собственности Российской Федерации и/или право оперативного управления Института (приложены копии свидетельств); 8 квартир исключены из РФИ в связи с их приватизацией.

УрО РАН и предусматривает раздел имущества следующим образом: институту – 48,94% помещений в чистовой отделке от общего количества по объекту, что составляет 115 помещений общей площадью 4 396,7 кв. м; инвесторам – 51,06% общей площади, что составляет 120 помещений площадью 14 349 кв. м.

Указанной доле Российской Федерации соответствует отношение 115 к 235, то есть отношение количества переданных помещений к общему количеству помещений, или 23,5% общей площади объекта.

Согласно указанному акту в ходе реализации контракта распоряжением МТУ Росимущества по РАН от 6 октября 2008 г. № 50-зп было произведено пропорциональное разделение земельного участка с кадастровым № 66:41:0404015:0007 на два земельных участка: 66:41:0404015:17 - 4372 кв. м; 66:41:0404015:16 – 12 886 кв. м под фактически построенными зданиями.

По условиям акта земельный участок площадью 12 886 кв. м подлежит оформлению в собственность ООО «Кронверк». Распоряжением ТУ Росимущества в Свердловской области от 24 июня 2013 г. № 345-Р прекращено право учреждения на указанный земельный участок.

Инвестиционный контракт исполнен, но по результатам распределения построенных площадей в собственность Российской Федерации перешло 23,5% общей площади объекта против 30%, предусмотренных контрактом, что нарушает имущественные права Российской Федерации.

б) Инвестиционный проект по реконструкции нежилого здания общей площадью 759,5 кв. м по адресу: г. Москва, Ленинский просп., д. 29, стр. 8, был реализован на основании инвестиционного контракта от 19 сентября 2001 г. № 1 между Институтом нефтехимического синтеза РАН им. А.В. Топчиева (заказчик) и ООО «Балтийская строительная компания № 45» (инвестор). Контракт и дополнительные соглашения от 12 апреля 2002 г. (допсоглашение 1), от 14 июня 2002 г. (допсоглашение 2) согласованы собственником имущества заказчика.

Контрактом предусмотрена реконструкция нежилого комплексного здания с дальнейшей передачей части здания в аренду на 10 лет инвестору.

Общая площадь объекта – 595 кв. м, площадь, передаваемая в аренду – 360 кв. м. Допсоглашением 1 общая площадь объекта установлена в размере 561,9 кв. м, арендуемая инвестором на 10 лет – 360 кв. м, на 5 лет – 201,9 кв. м. Допсоглашением 2 общая площадь объекта увеличена с 561,9 кв. м до 759,5 кв. м. Одновременно арендуемая инвестором на 10 лет площадь увеличена до 557,6 кв. м, на 5 лет – сохранена в прежнем размере (201,9 кв. м).

Инвестиционный взнос первоначально определен в размере 119 500 долларов США и равен арендной плате за 10 лет аренды. Дополнительно к этому арендатор выплачивает арендодателю арендную плату в размере 50 долларов США за 1 кв. м в год, что составляет 18 000 долларов США за каждый год аренды. Допсоглашением 1 объем инвестиций увеличен до 409 000

долларов США. Допсоглашением 2 увеличена дополнительная сумма арендной платы в течение 10 лет до 24 600 долларов США за каждый год аренды.

Таким образом, заключенными дополнительными соглашениями условия договора для заказчика были существенно ухудшены.

Распоряжением МТО Минимущества по РАН от 14 июня 2002 г. № 18-и в связи с завершением реконструкции по согласованию с РАН за заказчиком на праве оперативного управления закреплено здание площадью 561,9 кв. м.

Распоряжением префекта ЮАО города Москвы от 31 октября 2002 г. № 01-41-2339 законченное реконструкцией одноэтажное здание с надстройкой второго этажа общей площадью 560,4 кв. м под административный корпус заказчика введено в эксплуатацию.

Распоряжением МТУ Росимущества по РАН от 18 августа 2007 г. № 52-и в связи с произведенными работами по реконструкции и перепланировке чердачного помещения здания зафиксирована увеличенная площадь здания в размере 767,2 кв. м⁴⁰.

Документы, подтверждающие объем произведенных инвестором инвестиций, обоснованность их значительного увеличения, а также полноту уплаты арендных платежей, идущих сверх зачитываемого объема инвестиций, не представлены.

Учитывая изложенное, подтвердить объем выполненных в рамках инвестиционного контракта работ не представляется возможным.

7.2.2.2. Фактически завершённые строительством инвестиционные проекты, требующие юридического оформления результатов реализации:

1) Инвестиционный проект строительства зданий Института аналитического приборостроения и бизнес-центра по адресу: Санкт-Петербург, ул. Ивана Черных, 31-33, реализован на основании инвестиционного договора от 14 апреля 2004 г. № 1и, заключенного между МТО Минимущества по РАН, Институтом аналитического приборостроения Российской академии наук⁴¹ (институт) и ООО «Сканди» (инвестор). Договор и дополнительные соглашения от 24 января 2006 г. № 1, от 15 февраля 2006 г. № 2, от 10 февраля 2010 г. № 3, за исключением дополнительного соглашения от 21 сентября 2011 г. № 3, согласованы собственником имущества института.

14 сентября 2011 года сторонами договора подписан акт о завершении строительства (реконструкции), согласованный собственником имущества. Согласно указанному акту в собственность Российской Федерации передается и закрепляется за институтом на праве оперативного управления доля в размере 30,2% от общей площади нового объекта, представляющего собой 3 отдельно стоящих здания, площадь которых составила 8 939,5 кв. м.

⁴⁰ Зарегистрировано право собственности Российской Федерации на нежилое здание общей площадью 767,2 кв.м (запись от 31 марта 2011 г. № 77-77-12/010/2011-956), право оперативного управления института на нежилые помещения общей площадью 210,7 кв. м (этаж Ч) с обременением (аренда) (запись от 23 ноября 2007 г. № 77-77-13/016/2007-026), на нежилые помещения общей площадью 556,5 кв. м с обременением (аренда) от 15 июня 2012 г. (запись от 17 октября 2008 г. № 77-77-13/012/2008-984).

⁴¹ В настоящее время - ФГБУН «Институт аналитического приборостроения РАН».

В рамках завершения реализации п. 3.6. договора требуется передать в аренду инвестору часть земельного участка по ул. Ивана Черных 31-33 (кадастровый № 78:15:8070:3)⁴². ТУ Росимущества в городе Санкт-Петербурге письмом от 11 ноября 2015 г. № 7353-15 направлен проект договора аренды институту и инвестору для подписания. Вместе с тем инвестор не согласен с размером арендной платы определенной на основании отчета об оценке⁴³.

На протяжении более 5 лет после подписания акта о завершении строительства акт реализации инвестиционного проекта не подписан, а также не заключен договор аренды земельного участка с инвестором, что влечет недополучение доходов федерального бюджета от аренды.

2) **Инвестиционный проект создания опытно-промышленной установки по отработке технологии производства компаундов в помещениях здания Института теоретической и прикладной электродинамики Объединенного института высоких температур РАН, по адресу: г. Москва, ул. Ижорская, д. 13/19, стр. 6, реализован на основании инвестиционного контракта от 1 июля 2005 г. № 02/ин-2005, заключенного Институтом теоретической и прикладной электродинамики Объединенного института высоких температур РАН⁴⁴ (институт) и ООО «РТЛ» (инвестор).**

Контракт и дополнительные соглашения к нему от 20 февраля 2006 г. № 1/ик, от 15 августа 2008 г. № 2/ик, от 15 августа 2008 г. № 3/ик согласованы собственником имущества.

В результате выполнения работ по контракту созданная установка становится совместной собственностью инвестора и института. По окончании инвестиционного контракта установка стоимостью 4 019,0 тыс. руб. с НДС передается на баланс института по остаточной стоимости.

Инвестиционным вкладом института является передача права пользования в течение 7 лет (с 30 ноября 2005 г.) производственными помещениями площадью 259 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Ижорская, д. 13. Инвестор осуществляет капитальные вложения в виде закупленного им оборудования на общую сумму 5 337,5 тыс. руб. с НДС.

Акты по реализации 1 и 2 этапов контракта и акты приема-передачи оборудования⁴⁵ подписаны И.В.Ежученковым в качестве генерального директора ООО «РТЛ», в то время как он был назначен на должность 9 февраля 2007 г., то есть после их подписания.

Акт о результатах реализации инвестиционного проекта от 12 апреля 2013 г., подписанный институтом и инвестором, до настоящего времени *не согласован ФАНО России и Росимуществом*. В письме Росимущества институту от 12 июля 2016 г. № ИБ-07/28886 указаны причины не согласования: непредставление документов, подтверждающих стоимость

⁴² Земельный участок с кадастровым № 78:15:8070:3 разделен на два земельных участка: площадью 1 000 кв.м по ул. Ивана Черных 31-33, литера А; площадью 7 343 кв.м по ул. Ивана Черных 31-33, литера Б.

⁴³ Согласно отчету об оценке от 21 сентября 2015 г. № 215/1-2015-Н (письмо инвестора от 1 декабря 2015 г. № 15).

⁴⁴ В настоящее время - ФГБУН «Институт теоретической и прикладной электродинамики РАН».

⁴⁵ Акты реализации 1-го, 2-го этапов от 4 января 2007 г., от 22 января 2007 г., Акт приема-передачи оборудования от 9 января 2007 г.

монтажа и пусконаладочных работ, факт покупки в полном объеме оборудования, ввод установки в эксплуатацию в установленном контрактом порядке, период совместного использования установки и др.

При этом ФАНО России по результатам плановой проверки использования федерального имущества институтом в акте от 13 февраля 2015 г. указано, что документ не оформлен *в связи с невыдачей Росимуществом выписки из реестра федерального имущества по обращению от 18 декабря 2014 г.*

По результатам проведенной проверки института мер по надлежащему оформлению акта о результатах реализации инвестиционного контракта ФАНО России не принято.

3) Инвестиционный проект строительства 17-этажного жилого дома «Д-36» по адресу: Московская обл., г. Троицк, Октябрьский просп., д. 3, микрорайон «Д», реализован на основании инвестиционного контракта от 23 мая 2001 г. № 1, заключенного между ГУ Больница РАН⁴⁶ (заказчик), ЗАО ОСК «Объединенная строительная компания» (инвестор) и Администрацией города Троицка.

Контракт и дополнительное соглашение от 29 декабря 2008 г. № 1 согласованы собственником имущества заказчика. Дополнительное соглашение от 7 сентября 2009 г. № 2 не согласовано собственником имущества заказчика.

Условия распределения площадей: заказчику – 28% общей площади квартир, 28 % общей нежилой площади, инвестору – 70% общей площади квартир, 70 % общей нежилой площади, Администрации города Троицка – 2 % общей площади квартир, 2 % общей нежилой площади. Несмотря на то, что участие администрации города Троицка не имеет оснований, соответствующие положения инвестиционного контракта были согласованы собственником имущества заказчика.

На построенный объект выдано разрешение на ввод в эксплуатацию от 27 июня 2012 г. № RU50305000-206.

Согласно проекту акта о результатах реализации инвестиционного контракта от 28 июня 2012 г., подписанного всеми сторонами контракта, *но не согласованного Росимуществом*, площади подлежат распределению между заказчиком (28%) и инвестором (72%), с учетом передачи доли Администрации города Троицка инвестору на основании дополнительного соглашения от 15 июня 2010 г. № 228/10 к инвестиционному контракту от 6 марта 2000 г. № 92 (к проверке не представлено).

ФГБУЗ Больница РАН⁴⁷ представлены копии свидетельств о государственной регистрации права Российской Федерации на 47 квартир общей площадью 3 087,6 кв. м и нежилое помещение площадью 175,8 кв. м (записи регистрации за период 20 июня 2016 г. – 22 июля 2016 г.); регистрация подвального нежилого помещения площадью 880,8 (147,8) кв. м приостановлена Управлением Росреестра по Москве 22 июля 2016 г. В результате, площадь квартир заказчика уменьшена на 168,4 кв. м. Сведений об

⁴⁶ В настоящее время - ФГБУЗ «Больница РАН».

⁴⁷ Письмо от 20 сентября 2016 г. № 10281м/464 в адрес Счетной палаты Российской Федерации.

уменьшении доли инвестора, в том числе в результате уточнения площадей, не представлено.

В качестве основания регистрации прав в свидетельствах, в том числе, указан акт о результатах реализации инвестиционного контракта от 28 июня 2012 г., который неоднократно рассматривался Росимуществом и возвращался без согласования.

Таким образом, затягивание Росимуществом рассмотрения проекта акта о результатах реализации инвестиционного контракта от 28 июня 2012 г. имело следствием осуществление государственной регистрации доли Российской Федерации без согласования с Росимуществом и в меньшем размере.

4) Инвестиционный проект по реконструкции Лабораторного корпуса по адресу: г. Чита, Центральный административный район, ул. Красной Звезды, д. 50, был реализован на основании инвестиционного договора от 24 марта 2005 г. б/н между ТУ Росимущества по Читинской области, государственным научным учреждением «НИИ ветеринарии Восточной Сибири Сибирского отделения РАСХН»⁴⁸ (институт) и ООО «Радченко».

Инвестиционный объект – незавершенным строительством лабораторный корпус, принадлежащий институту на праве оперативного управления (запись регистрации от 25 декабря 2002 г. № 75-01/32-125/2002-490). Реконструируемый объект расположен на земельном участке с кадастровым № 75:32:030607:004 площадью 2,1427 га, принадлежащем институту на праве постоянного (бессрочного) пользования (запись регистрации от 25 декабря 2002 г. № 75-01/32-125/2002-489); был разделен на земельные участки: площадью 0,6312 га с кадастровым № 75:32:030607:0016, который был предоставлен институту⁴⁹, и площадью 1,5116 га с кадастровым № 75:32:030607:0015, который был передан в государственную казну Российской Федерации⁵⁰.

Дополнительное соглашение от 28 июня 2007 г. фактически является новым инвестиционным договором (далее - договор-1) и предусматривает строительство и введение в эксплуатацию двух многоквартирных 16-этажных жилых домов, общей площадью квартир не более 12 000 кв. м, с встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой на земельном участке общей площадью 6 312 кв. м (кадастровый № 75:32:030607:0016), по адресу: г. Чита, Центральный административный район, Северный микрорайон, 42 (ул. Красной Звезды, 50).

Разрешением на ввод в эксплуатацию от 29 декабря 2012 г. № RU75303000-138 введена 1-я очередь строительства – многоквартирный

⁴⁸ В настоящее время - Государственное научное учреждение «НИИ ветеринарии Восточной Сибири РАСХН».

⁴⁹ На земельный участок с кадастровым № 75:32:030607:0016 запись о регистрации права собственности Российской Федерации внесена в ЕГРП 21 июня 2007 г. № 75-75-01/068/2007-039, право постоянного (бессрочного) пользования института зарегистрировано 21 июня 2006 г., запись № 75-75-01/068/2007-040.

⁵⁰ Земельный участок с кадастровым № 75:32:030607:0015 находится в собственности Российской Федерации (запись № 75-75-01/068/2007-041 от 21 июня 2007 г.), сведения о правах на земельный участок учтены в РФИ.

жилой дом с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой⁵¹. Разрешение на ввод в эксплуатацию второго многоквартирного жилого дома к проверке не представлено.

Согласно переписке по вопросу согласования акта от 12 декабря 2014 г. о результатах реализации инвестиционного договора⁵² Росимуществом затребованы: документальное подтверждение произведенных затрат инвестора, результаты переоценки вклада Российской Федерации с целью уточнения долей сторон по договору, сведения о ходе исполнения сторонами обязательств по договору и договору-1.

Таким образом, в отсутствие достаточных сведений о результатах реализации инвестиционного проекта, оценки вкладов сторон при определении доли Российской Федерации, согласования акта о реализации договора существуют риски неправомерного выбытия имущества, подлежащего передаче в собственность Российской Федерации.

5) Инвестиционный проект реконструкции базы отдыха по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Б.Невки, д. 18, реализован на основании договора об инвестиционной деятельности от 26 декабря 2001 года № б/н, заключенного между МТО Минимущества по РАН, Санкт-Петербургским научным центром РАН⁵³ (СПб НЦ РАН) и ООО «Аливект» (инвестор).

Договором предусмотрена реконструкция базы отдыха, расширение проходной-гаража на земельном участке площадью 5 462 кв. м под нежилое здание офиса и нежилое здание спортивно-оздоровительного комплекса⁵⁴.

Согласно подписанному мировому соглашению⁵⁵ по итогам реализации договора доля Российской Федерации в инвестиционном проекте определяется в форме вновь созданного или приобретенного имущества (объектов недвижимого имущества – здания офисно-делового назначения или нежилых помещений, расположенных на территории Санкт-Петербурга или Ленинградской области, для размещения инновационно-технологического

⁵¹ Сведения об объекте капитального строительства: 1 здание общей площадью 8 422,7 кв. м, площадь жилых помещений 6 118,7 кв.м.

⁵² Письма института от 1 июня 2015 г. № 70; ТУ Росимущества по Читинской области от 31 июля 2015 г. № 87584, от 1 марта 2013 г. № 03-1152, от 25 апреля 2013 г. № 03-2755, от 4 сентября 2014 г. № 03-5589, от 27 августа 2015 г. № 03-5356, от 4 февраля 2015 г. № 03-390, от 11 апреля 2014 г. № 03-2336, от 4 февраля 2015 г. № 03-423; Росимущества от 22 июля 2015 г. № 07/29923, от 14 апреля 2016 г. № 07/14837.

⁵³ В настоящее время - ФГБУН «Санкт-Петербургский научный центр РАН».

⁵⁴ Земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Большой Невки, дом 18, площадью 5 462 кв. м (кадастровый № 78:07:0325402:2) в собственности Российской Федерации (запись в ЕГРП № 78-78-31/012/2009-377), предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование СПб НЦ РАН (запись в ЕГРП 78-78-31/026/2011-298), РНФИ П11780001774; объект культурного наследия регионального значения парк «Тихий отдых». ГПЗУ № RU78163000-2589 утвержден распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре от 15 июля 2008 г. № 2793 (основной вид разрешенного использования – спортивно-оздоровительный центр). Здания, расположенные по адресу г. Санкт-Петербург, набережная реки Б. Невки, дом 18, лит. А и Б (база отдыха и проходная, гараж) являются собственностью Российской Федерации (записи регистрации от 8 августа 2012 г. № 78-78-31/025/2012-281, от 9 ноября 2004 г. № 78-01-258/2004-490.1), находятся в оперативном управлении СПб НЦ РАН (записи регистрации от 9 ноября 2004 г. №№ 78-01-258/2004-478.1, 78-01-258/2004-490.2), имеют обременение – переданы в аренду ООО «Аливект» до 11 ноября 2029 г. на основании договора аренды от 11 января 1994 г. б/н. Объекты учтены в РФИ (РНФИ: П12880000965, П12880000966). Здание под литерой «А» является объектом культурного наследия регионального значения «Жилой дом».

⁵⁵ Утверждено определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 26 января 2009 г. по делу № А56-53619/2008 по иску ООО «Аливект» к СПб НЦ РАН, Росимуществу.

центра СПб НЦ РАН, а также капитальных вложений в реконструкцию инженерных сетей, коммуникаций, строений, детского оздоровительного лагеря «Северная Зорька» СПб НЦ РАН, расположенных по адресу: Ленинградская область, Выборгский р-н, пос. Рощино, ул. Песочная д. 14, в сумме 11 612 500 руб.; доля инвестора не изменилась.

Актом от 20 мая 2010 г. приняты работы по реставрации, реконструкции с приспособлением для современного использования, выполненные на объектах культурного наследия регионального значения «Жилой дом» и «Парк «Тихий отдых»».

24 сентября 2013 г. ООО «Аливект» и СПб НЦ РАН подписан протокол о реализации инвестиционного проекта (*Росимуществом не согласован*), в соответствии с которым:

- сумма финансирования ремонтных работ инженерных сетей, коммуникаций, строений детского оздоровительного лагеря «Северная Зорька» 11 612,5 тыс. руб. перечислена инвестором на расчетный счет СПб НЦ РАН;

- для размещения инновационно-технологического центра СПб НЦ РАН последним определен вторичный объект недвижимого имущества площадью 416,2 кв. м, кадастровый № 78:34:4007:4:2:3, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Ланское шоссе, дом 27, Литера А, принадлежащий на праве собственности инвестору. В соответствии с актом приема-передачи от 2 июля 2013 г. объект недвижимости передан СПб НЦ РАН;

- рыночная стоимость передаваемого в собственность Российской Федерации (в оперативное управление СПб НЦ РАН) объекта недвижимости составляет 36 000,0 тыс. руб. и подтверждается отчетом № 2-42/2013 ООО «Городской консультационный центр» от 18 января 2013 г.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 12 февраля 2015 г. по делу № А56-26098/2014⁵⁶, удовлетворены иски ООО «Аливект» об обязанности ФАНО России подписать, Росимущество – утвердить протокол о реализации инвестиционного проекта от 24 сентября 2013 г.

На момент проведения проверки протокол о реализации инвестиционного проекта от 24 сентября 2013 г. ФАНО России не подписан, Росимуществом не утвержден.

б) Инвестиционный проект по строительству пяти новых трех-четырёхэтажных жилых домов, общей площадью 8 700 кв. м по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Гусарская, д. 9, реализован на основании договора об инвестиционной деятельности от 7 июня 2007 г. № 5, заключенного между государственным научным учреждением ордена Трудового Красного Знамени «Агрофизический научно-исследовательский институт Россельхозакадемии» (институт) и ООО «Строительная компания «Дальпитерстрой» (инвестор).

⁵⁶ Оставлено без изменения постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 4 июня 2015 г. и постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 8 сентября 2015 г.

К инвестиционному договору заключены дополнительные соглашения: от 25 июня 2007 г. б/н (*институтом не представлено*); от 18 ноября 2010 г. № 2 (*институтом не представлено*); от 25 января 2011 г. б/н; от 18 июля 2012 г. № 2. При этом институтом представлена копия дополнительного соглашения № 1-08 от 15 августа 2009 г., отсутствующая в материалах Росимущества и устанавливающая новый срок окончания строительства – 1 квартал 2015 г. Ни договор, ни дополнительные соглашения к нему не согласованы собственником имущества института⁵⁷.

В соответствии с дополнительным соглашением от 25 июня 2007 г. договор дополнен подпунктом 5.2.13, в соответствии с которым инвестор осуществляет *реконструкцию здания зерносушильного комплекса* (кадастровый № 47-26-26/2004-244), находящегося по адресу: Ленинградская обл., Гатчинский район, п.г. Кобринское, дер. Меньково, д. 1б, корп. 1. Дополнительным соглашением № 2 осуществление реконструкции *изменено на проведение ремонта* указанного здания.

Условия распределения площадей: институту – жилые помещения стоимостью не менее 17% от общей рыночной стоимости всех объектов недвижимости во вновь построенных жилых домах; остальная площадь – инвестору.

В соответствии с протоколом распределения имущественных прав площадь вновь вводимых жилых домов распределяется в виде доли института и инвестора от совокупной площади предварительно распределенных площадей (10 149,2 кв. м) составляют 16,7% и 83,3%.

Протокол о реализации инвестиционного проекта предусматривает соотношение площадей института и инвестора 15,75% к 84,25%. Доля инвестора во встроенных помещениях сформирована как общая площадь встроенных помещений, включая коммерческие помещения первого этажа. Степень коммерческого использования / возможности коммерческого использования данных помещений не устанавливалась и при разделе не учитывалась.

Согласно протоколу в целях подтверждения размера доли Российской Федерации проведена оценка (отчеты ООО «Альфа Инвест Групп» от 18 сентября 2015 г. №№ 18/15-О, 19/15-О):

в отчете от 18 сентября 2015 г. № 18/15-О определена рыночная стоимость всех объектов недвижимости – жилых домов с нежилыми помещениями в

⁵⁷ Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 25 июня 2010 г. по делу № А56-95507/2009 отказано в иске ТУ Росимущества в городе Санкт-Петербурге о признании недействительным инвестиционного договора от 7 июня 2007 г. № 5 и обязанности ООО «Строительная компания «Дальпитерстрой» возместить ущерб, причиненный незаконным использованием земельного участка, путем приведения его в то состояние, в котором он находился до момента начала выполнения строительномонтажных работ по инвестиционному договору. Постановлением ФАС Северо-Западного округа от 17 января 2011 г. кассационная жалоба ТУ Росимущества в городе Санкт-Петербурге оставлена без удовлетворения. Исковые требования мотивированы заключением инвестиционного договора без согласования РАСХН и Росимущества и проведения оценки объекта. Судами первой и кассационной инстанции спорный договор не квалифицирован в качестве акта распоряжения земельным участком и, соответственно, основания для признания сделки недействительной. Согласование собственником квалифицировано судами как надлежащее.

размере 926 000,0 тыс. руб., в том числе доля Российской Федерации 157 420,0 тыс. руб., как 17% согласно условиям пункта 1.5 контракта. *Размер долей в отчете не определялся;*

в отчете от 18 сентября 2015 г. № 19/15-О определена рыночная стоимость квартир и нежилых помещений, составляющих долю института в размере 172 767,0 тыс. руб.

Таким образом, *сравниваемые в протоколе величины получены в разных отчетах об оценке.*

Согласно отчетам об оценке рыночная стоимость всех объектов недвижимости определена затратным и доходным подходами. В качестве прогнозируемых доходов выступала выручка от реализации построенных квартир и нежилых помещений в течение года. При этом цена реализации определялась сравнительным методом. В результате применения методики дисконтирования результат стоимости снизился с 1 018 652,3 тыс. руб. до 902 655,5 тыс. руб. Стоимость квартир и помещений определялась без отделки.

Между тем, рыночная стоимость квартир и нежилого помещения, подлежащих передаче Российской Федерации, определялась исключительно сравнительным подходом. При этом передаваемые квартиры оценивались с выполненной внутренней отделкой.

Различие в методологии при выполнении отчетов не позволяет корректно сопоставить результаты. Например, средневзвешенная рыночная стоимость квартир в г. Пушкино определена в размере 133,9 тыс. руб., или 120,2 тыс. руб. без отделки, а нежилого помещения – 63,8 тыс. руб. Исходя из таких базовых значений рыночная стоимость всего имущества (квартиры 6 881,1 кв. м и нежилые помещения 3 366,3 кв. м) должна составлять порядка 1 041 920,1 тыс. руб. (без учета отделки), что на 11,1% больше полученного значения 926 000,0 тыс. руб. Таким образом, полученная рыночная стоимость доли Российской Федерации может составить 16,6% против указанных в протоколе 18,66% и определенных контрактом 17%.

По информации Росимущества, по результатам проработки материалов по контракту будет обеспечена защита интересов Российской Федерации (в случае наличия оснований). Вопросы реконструкции (ремонта) здания зерносушильного комплекса Росимуществом не поднимались.

Учитывая изложенное, после судебных разбирательств 2010 – 2011 гг. контроль за реализацией контракта не осуществлялся, при наличии признаков нарушения имущественных интересов Российской Федерации меры по их защите не принимались.

7) Инвестиционный проект строительства жилого дома по адресу: г. Санкт-Петербург, Гражданский пр., 14, лит. Б, реализован на основании договора об инвестиционной деятельности от 1 декабря 2000 г. № б/н, заключенного между Агрофизическим научно-исследовательским институтом РАСХН (институт) и ЗАО «Главзапстрой» (инвестор). Договор и дополнительные соглашения к нему от 1 декабря 2000 г. № 1, от 10 ноября 2008 г. № б/н собственником имущества не согласованы.

Проектом предусматривается переоборудование корпуса полупроводников (4-х этажное производственное здание площадью 6 517,6 кв. м) под жилой 8-этажный дом.

Построенный жилой дом принят в эксплуатацию 27 января 2006 г.⁵⁸ При этом согласно выписке из ЕГРП по состоянию на 13 сентября 2016 г. корпус полупроводников является собственностью Российской Федерации, передан в оперативное управление Институту, учтен в РФИ (РНФИ – П12780004491).

Земельный участок площадью 2 584,96 кв. м (кадастровый № 78:10:0005204:12) имеет вид разрешенного использования - «для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)», правообладатель участка - собственники помещений в многоквартирном доме. Распоряжением ТУ Росимущества в городе Санкт-Петербурге от 19 апреля 2013 г. № 148-р прекращено право постоянного (бессрочного) пользования института на указанный земельный участок.

По информации института⁵⁹, доля Российской Федерации по договору оформлялась в судебном порядке: решениями Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 6 августа 2009 г. по делу № А56-26055/2009, от 22 апреля 2010 г. по делу № А56-73668/2009, от 8 августа 2011 г. по делу № А56-4165/2011, от 24 января 2012 г. по делу № А56-58840/2011 было признано право собственности Российской Федерации и оперативного управления институтом на 19 квартир в жилом доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гжатская, д. 9 (милицейский адрес) (площадью 1 021,78 кв. м), и 10 квартир вне указанного дома (площадью 655,5 кв.).

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (квартир), поступивших в собственность Российской Федерации, не проводилась, в связи с чем подтвердить соблюдение прав Российской Федерации не представляется возможным. Также в ходе проверки Росимуществом не представлены выписки из ЕГРП в отношении квартир, поступивших в собственность Российской Федерации, а также сведения об их учете в РФИ.

Вместе с тем, из акта проверки использования имущества, находящегося в федеральной собственности от 23 ноября 2015 г. № 37/11-15, проведенной ТУ Росимущества в городе Санкт-Петербурге, следует, что на момент составления акта в РФИ за институтом учтено 15 квартир. В связи с приватизацией и оформлением частной собственности из Реестра федерального имущества исключены 14 квартир. Правомерность приватизации при этом не проанализирована.

Росимущество планирует рассмотреть целесообразность обращения в правоохранительные органы по итогам реализации договора⁶⁰.

Учитывая изложенное, реализация инвестиционного контракта, заключенного без согласования собственника имущества института, в

⁵⁸ Объекту присвоен новый милицейский адрес: Санкт-Петербург, ул. Гжатская, д. 9, лит. А.

⁵⁹ Письмо института от 24 мая 2016 г. № 299 в адрес Росимущества.

⁶⁰ Письмо от 9 августа 2016 г. № КХ-07/32971.

течение всего периода его исполнения Росимуществом не контролировалась, правомерность его завершения оценки не получила, по истечении 4-х лет рассматривается вопрос целесообразности обращения в правоохранительные органы.

8) Инвестиционный проект строительства многоцелевого комплекса по адресу: Пермский край, совхоз «Хохловский», д. Гари, реализован на основании инвестиционного договора от 4 июля 2004 г. № 9-2005 между Государственным учреждением Институт технической химии УрО РАН⁶¹ (институт) и ООО «Энергоресурс-Принт» (инвестор).

Договор и дополнительное соглашение от 29 апреля 2008 г. № 1 согласованы собственником имущества института. Дополнительное соглашение от 12 июня 2012 г. № 2 не было согласовано с Росимуществом.

Договор предусматривает строительство многоцелевого комплекса, включающего гостиницу и спортивные сооружения. Характеристики объектов контрактом не определены. Земельный участок площадью 12 га⁶² с кадастровым № 59:32:3020003:2 относится к землям особо охраняемых территорий и объектов (водоохранная зона Камского водохранилища).

Долевое соотношение инвестора и Российской Федерации установлено как 80 к 20. Раздел имущества осуществляется следующим образом: Российской Федерации – здание гостиницы примерной общей площадью 580 кв. м, баскетбольная площадка и теннисный корт, расположенные на 1,5 га земли; инвестору – остальные объекты. Согласно проекту акта о результатах реализации в собственность Российской Федерации планируется передать 631,2 кв. м площади, в собственность инвестора – 733,8 кв. м.

Контрактом фактически предусмотрено отчуждение земельного участка Российской Федерации площадью 10,5 га в обмен на строительство учреждению здания гостиницы и открытых спортивных сооружений.

Постановлением главы Пермского муниципального района от 20 ноября 2011 г. № 3246 утвержден ГПЗУ под оздоровительный комплекс (базу отдыха), с максимальной застройкой 60%. Объекты недвижимости введены в эксплуатацию⁶³.

С апреля 2014 года идет согласование Росимуществом проекта акта о результатах реализации контракта.⁶⁴ Учреждением направлялись разные версии запрошенного Росимуществом отчета об оценке вклада Российской Федерации:

⁶¹ В настоящее время - ФГБУН «Институт технической химии Уральского отделения РАН».

⁶² Право постоянного (бессрочного) пользование зарегистрировано 20 декабря 2010 г., право собственности Российской Федерации 28 июня 2011 г.

⁶³ Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 12 сентября 2013 г. № RU 59526000-24/2013 (здание гостиницы общей площадью 631,2 кв. м из деревянного бруса сметной стоимостью 10 804,4 тыс. руб.), разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU 59526000-33/2013 (дома сезонного проживания общей площадью 967,2 кв. м общей площадью застройки 733,8 кв. м).

⁶⁴ Письма учреждения от 15 апреля 2014 г. № 16355/01-204; от 5 ноября 2014 г.; № 16355/01-606 от 9 февраля 2015 г.; № 16355/01-62 от 7 октября 2015 г.; № 16355/01-549 от 26 февраля 2016 г.; № 16355/01-89 от 16 мая 2016 г.; № 16355/01-251; Росимущества от 14 августа 2014 г. № 07/35156; от 30 декабря 2014 г.; № 07/56248 от 6 мая 2015 г.; № 07/17953 № 07/54573; от 23 декабря 2015 г.; от 14 апреля 2016 г. № 07/14826; от 4 июля 2016 г. № ИБ-07/27195

Исполнитель	Реквизиты отчетов	Результат оценки	Замечания Росимущества
ООО «Экспертиза»	от 22.10.2014 г. № 173з/2014	н/д	Оценщик использовал земельные участки-аналоги категории «земли сельскохозяйственного назначения»
ООО «Промпроект-Оценка»	от 20.07.2015 г., от 12 января 2016 г. № 6626	земельный участок 10 440,0 тыс. руб.	Оценка осуществлена по состоянию на 28 апреля 2008 г; нет корректировки на площадь
ООО «Р-Консалтинг»	от 16.05.2016 г. № 265/О-16	земельный участок 16 544,3 тыс. руб. (доля 21%), улучшения 63 565,9 тыс. руб. с НДС (доля 79%).	Затраты на строительство определены для капитальных объектов. Например, затраты по строительству дома № 1 определены как 7 561,0 тыс. руб., в то время как в акте приема-передачи от 13 декабря 2012 г. - 1 043,7 тыс. руб.

Анализ отчета об оценке ООО «Р-Консалтинг» № 265/О-16 от 16 мая 2016 г. показал и другие недостатки и нарушения, приводящие к занижению доли Российской Федерации. Так, следует отметить необоснованное распределение оценщиком земельного участка между объектами оценки. По мнению оценщика, к шести домам сезонного проживания относится весь участок 10,5 га, на каждый дом приходится от 0,5 до 2,6 га земли. Вместе с тем, дома размещены на земельном участке компактно и допускают дополнительную застройку. Согласно представленной в ходе проверки схеме раздела земельный участок площадью 10,5 га планировалось разделить на 50 земельных участков. При этом в расчете сравнительным подходом оценщик использует объекты-аналоги с земельными участками по 0,12 га (то есть в несколько раз меньше), которые корректируются в сторону повышения цены незначительно (всего на 19,1%).

Кроме того оценщик определил стоимость строительства строений из бруса от 19 до 37 тыс. руб. за кв. м, при этом стоимость строительства аналогичных строений составляет порядка 12-16 тыс. руб. за кв. м.

В целях недопущения нарушения имущественных прав и законных интересов Российской Федерации Росимуществом направлено обращение⁶⁵ в Управление Росреестра по Пермскому краю с просьбой не осуществлять регистрационные действия в отношении указанных объектов недвижимого имущества до согласования Росимуществом проекта акта.

Таким образом, подлежащий передаче инвестору земельный участок площадью 10,5 га застроен только частично, в связи с чем проводимая учреждением оценка, опирающаяся на текущую застройку земельного участка, нецелесообразна, так как свободный земельный участок может быть отмежеван и застроен другими объектами недвижимости.

7.2.2.3. Инвестиционные контракты, не имеющие перспектив реализации и/или требующие расторжения:

1) Инвестиционный проект строительства административного здания по адресу: г. Москва, Ленинский проспект, д. 53, предполагалось реализовать на основании инвестиционного контракта от 20 декабря 2004 г.

⁶⁵ Письмо от 7 июля 2016 г. № КХ-07/28042.

№ 8-2004, заключенного Физическим институтом им. П.Н.Лебедева РАН⁶⁶ (ФИАН) и ООО «Альянс нового века» (инвестор).

Инвестиционный контракт и дополнительные соглашения к нему от 23 августа 2006 г. № 1, от 18 августа 2008 г. № 2, от 29 октября 2010 г. № 3, согласованы собственником имущества ФИАН.

Реализация проекта предусмотрена на земельном участке с кадастровым № 77:06:0002003:19, предоставленном ФИАН на праве постоянного (бессрочного) пользования, общей площадью 66 234,18 кв. м⁶⁷.

На заседании Градостроительно-земельной комиссии города Москвы (далее – ГЗК) от 15 сентября 2011 г. № 38 (пункт 68) принято решение о подготовке ГПЗУ, предусматривающего возможность строительства объектов инвестиционного контракта. ГПЗУ утвержден приказом Москомархитектуры от 7 октября 2011 г. № 1133.

Согласно сведениям ЕГРЮЛ, информационной системы «Спарк» ООО «Альянс нового века» реорганизовано в форме присоединения к ООО «Рубеж» (ГРН 2143525303953 от 20 ноября 2014 г.). Письмом от 11 мая 2016 г. № 07/18599 Росимущество сообщало ФИАН о реорганизации инвестора. Учитывая, что в случае несоблюдения инвестором сроков выполнения любого из этапов работ заказчик вправе взыскать с него неустойку, ФИАН было поручено проработать вопрос применения соответствующих штрафных санкций к ООО «Рубеж». Кроме того заказчик вправе без обращения в арбитражный суд расторгнуть инвестиционный контракт в одностороннем порядке в случае, если в срок девяти месяцев с даты подписания инвестиционного контракта инвестор не представит необходимые доказательства неизбежности выхода распорядительных актов, позволяющие осуществить строительство объекта, либо не приступит к строительству объекта.

ФИАН направил в адрес ООО «Рубеж» уведомление о расторжении инвестиционного контракта от 7 июня 2016 г. № 11220-9311-610, которое не было вручено адресату и возвращено отправителю.

Росимуществом в адрес ФИАН направлено письмо от 1 сентября 2016 г. № 11220-9311-886 о необходимости проработки вопроса расторжения инвестиционного контракта в судебном порядке.

2) Инвестиционный проект строительства производственного здания и здания конструкторско-технологического отдела по адресу: Московская обл., Ногинский район, г. Черноголовка, ул. Институтская, д. 6, подлежит реализации на основании инвестиционного контракта от 5 июля 2005 г. № 11-2005, заключенного между Институтом проблем технологии микроэлектроники и особо чистых материалов РАН⁶⁸ (ИПТМ РАН, заказчик) и ООО «Королан» (инвестор).

⁶⁶ В настоящее время - ФГБУН «Физический институт им. П.Н. Лебедева РАН».

⁶⁷ Запись о регистрации права собственности Российской Федерации от 11 марта 2008 г. № 77-77-14/016/2007-330, права постоянного (бессрочного) пользования – от 18 апреля 2005 г. № 77-77-14/002/2005-551.

⁶⁸ В настоящее время – ФГБУН «Институт проблем технологии микроэлектроники и особо чистых материалов РАН»

Инвестиционный контракт и дополнительное соглашение к нему от 10 октября 2007 г. № 1, предусматривающее переход прав и обязанностей инвестора к ООО «Промышленная группа РЭМЭКС», согласованы собственником имущества ИПТМ РАН.

Инвестиционный контракт не реализуется с момента его заключения, вклады сторон не осуществлялись. ООО «Промышленная группа РЭМЭКС» письмом от 30 июня 2011 г. № 332 уведомило заказчика об отказе исполнения инвестиционного контракта.

С октября 2013 г. согласовывается подписанное сторонами дополнительное соглашение № 2 о расторжении инвестиционного контракта.

Учитывая отказ инвестора от исполнения инвестиционного контракта, истечение сроков реализации проекта, согласование Росимуществом и ФАНО России расторжения контракта на протяжении 3 лет, следует квалифицировать как бездействие.

3) Инвестиционный проект строительства многофункционального нежилого комплекса по адресу: г. Москва, Ленинский просп., д. 49, предполагалось реализовать на основании инвестиционного контракта от 20 июня 2005 г. № 8-2005, заключенного Институтом металлургии и материаловедения имени А.А. Байкова РАН⁶⁹ (институт) и ООО «Арсенал Эстейт» (инвестор). Инвестиционный контракт согласован собственником имущества института.

Предметом инвестиционного контракта является реализация инвестиционного проекта по строительству многофункционального нежилого комплекса ориентировочной площадью 80 000,0 кв. м.

Имущественные права сторон: в собственность института – 30 % наземной площади объекта и 25 % подземной площади объекта; в собственность инвестора – 70 % и 75 % соответственно⁷⁰.

Земельный участок общей площадью ориентировочно 15 400,0 кв. м⁷¹ должен быть передан в краткосрочную аренду инвестору.

В инвестиционном контракте не указано, что среди подлежащих сносу объектов недвижимости значатся выявленные объекты культурного наследия общей площадью 16 064,9 кв. м⁷². Вместе с тем, на заседании ГЗК от

⁶⁹ В настоящее время - ФГБУН «Институт металлургии и материаловедения имени А.А. Байкова РАН».

⁷⁰ Контрактом также предусмотрено, что доля города Москвы (размер компенсации городу Москве за социальную, инженерную и транспортную инфраструктуру) определяется Правительством Москвы и компенсируется городу за счет инвестора.

⁷¹ Указанный земельный участок является частью земельного участка (РНФИ П11880000737) с кадастровым № 77:06:0002002:3, по адресу: г. Москва, Ленинский просп., д. 49, площадью 54 911,0 кв. м, в собственности Российской Федерации (запись регистрации от 15 декабря 2006 г. № 77-77-14/016/2006-500) и на праве постоянного (бессрочного) пользования института (запись регистрации от 16 января 2001 г. № 77-01/00-168/2000-118692).

⁷² Главное здание (1946-1951 годов, арх. А.В. Щусев, А.В. Снегирев, Н.М. Морозов, Б.М. Тарелин), общей площадью 15 992,6 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, Ленинский проспект, д. 49; Южная проходная ИМЕТ РАН (1946-1951 годов, арх. А.В. Щусев, А.В. Снегирев, Н.М. Морозов, Б.М. Тарелин), общей площадью 20,3 кв. м, расположенная по адресу: г. Москва, Ленинский проспект, д. 49, стр. 1; Северная проходная ИМЕТ РАН (1946-1951 годов, арх. А.В. Щусев, А.В. Снегирев, Н.М. Морозов, Б.М. Тарелин), общей площадью 52,0 кв. м, расположенная по адресу: г. Москва, Ленинский проспект, д. 49, стр. 2; Ограда по Ленинскому проспекту (1946-1951 годов, арх. А.В. Щусев, А.В. Снегирев, Н.М. Морозов, Б.М. Тарелин).

13 сентября 2012 г. № 33 принято решение согласиться с сохранением технико-экономических показателей застройки земельного участка по адресу: Ленинский проспект, вл.49 (ЮЗАО) (кадастровый № 77:06:0002002:3), в соответствии с действующим ГПЗУ № RU77-123000-000754, утвержденным приказом Москомархитектуры от 17 декабря 2009 г. № 589 и не предусматривающим нового строительства площадью 80 000,0 кв. м.

Инвестором не осуществлялись мероприятия по реализации инвестиционного контракта. Штрафные санкции со стороны заказчика к инвестору за неисполнение условий инвестиционного контракта не применялись, действий по его расторжению не предпринималось.

Росимуществом направлено в адрес института обращение от 26 августа 2016 г. № 07/35872 о необходимости принятия решения по дальнейшей реализации инвестиционного контракта, в том числе путем его расторжения в соответствии с положениями раздела 9 инвестиционного контракта.

Таким образом, реализация инвестиционного контракта по строительству многофункционального нежилого комплекса ориентировочной площадью 80 000,0 кв. м с учетом утвержденного ГПЗУ не представляется возможной, в связи с чем требуется внесение соответствующих изменений в инвестиционный контракт или его расторжение.

4) Инвестиционный проект строительства жилого дома и реконструкции здания по адресу: г. Москва, ул. Спиридоновка, д. 30/1, предполагалось реализовать на основании инвестиционного контракта от 15 июня 2005 г. № 5-2005, заключенного между Институтом Африки РАН⁷³ (институт) и ООО «Корпорация «Недвижимость XXI века» (инвестор).

Инвестиционный контракт и дополнительные соглашения к нему от 10 октября 2007 г. № 1, от 29 декабря 2008 г. № 2, согласованы собственником имущества института. Дополнительное соглашение № 3 не согласовано Росимуществом.

Предметом контракта является реставрация и воссоздание интерьеров зданий ориентировочной площадью 300,0 кв. м, строительство апартотеля с подземной автостоянкой ориентировочной площадью 6 000,0 кв. м. Имущественные права сторон: в собственность Российской Федерации – 35% площади вновь построенного объекта (в том числе в оперативное управление института – 25%, РАН – 10%); в собственность инвестора – 65 % площади.

Для реализации инвестиционного контракта распоряжением МТУ Росимущества по РАН от 26 июня 2007 г. № 38-зп земельный участок общей площадью 3 455,0 кв. м с кадастровым № 77:01:01072:004 разделен на два: площадью 1 250,0 кв. м с кадастровым № 77:01:01072:080 (заключен договор аренды земельного участка от 1 апреля 2008 г. № 08040101 сроком действия до 1 марта 2013 г.) и площадью 2 204,0 кв. м с кадастровым № 77:01:01072:079.

⁷³ В настоящее время - ФГБУН «Институт Африки РАН».

Заявка института от 13 декабря 2013 г. № 14302-9311/1186 на подготовку ГПЗУ отозвана. В июне 2014 года окружной комиссией ЦАО города Москвы по результатам публичных слушаний по проекту межевания квартала № 223, в состав которого входят указанные земельные участки, было принято решение о необходимости объединения земельных участков.

ФАНО России⁷⁴ выразило позицию о нецелесообразности продления сроков реализации инвестиционного контракта и необходимости направить инвестору уведомление о расторжении инвестиционного контракта.

Учитывая отсутствие перспектив реализации инвестиционного контракта с учетом результатов публичных слушаний, рассмотрение вопроса его расторжения необоснованно затянута.

5) Инвестиционный проект строительства жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общего назначения с учетом размещения детского сада на 50 мест и подземной автостоянкой по адресу: г. Екатеринбург, ул. Студенческая, д. 54а, предполагалось реализовать на основании инвестиционного договора от 7 июня 2004 г. б/н, заключенного между Учреждением «Управление капитального строительства Уральского отделения Российской академии наук» (УКС УрО РАН) и строительной компанией ООО «УКС-Инвест» (инвестор).

Инвестиционный контракт и дополнительные соглашения к нему от 16 июля 2004 года, от 15 мая 2007 года, от 20 февраля 2008 года согласованы собственником имущества УКС УрО РАН. В соответствии с дополнительным соглашением от 20 февраля 2008 г. инвестор в полном объеме передал права и обязанности по контракту ООО «Кронверк».

Земельный участок общей площадью 5 976,0 кв. м с кадастровым № 66:41:0704026:16 находится в федеральной собственности и постоянном (бессрочном) пользовании УрО РАН⁷⁵.

Комиссией по землепользованию и застройке города Екатеринбурга (решение от 30 августа 2012 года) отказано во внесении изменений в Правила землепользования и застройки в части изменения границ территориальной зоны ЦС-6 (зона детских дошкольных учреждений) с включением земельного участка с кадастровым № 66:41:0704026:16 в границы территориальной зоны Ж-5 (зона многоэтажной жилой застройки (5 и более этажей)).

Росимущество письмом от 8 сентября 2016 г. № 07/37779 в адрес правопреемника УКС УрО РАН⁷⁶ - ФГБУ «Административно-хозяйственное управление» УрО РАН (АХУ УрО РАН) направило указание о проработке вопроса о дальнейшей реализации инвестиционного контракта, в том числе его расторжения.

б) Инвестиционный проект изготовления, приобретения и пуско-наладочных работ технологического оборудования для участка порошков

⁷⁴ Письмо от 1 августа 2014 г. № 007-АС-15/286.

⁷⁵ Запись в ЕГРП о праве собственности от 10 октября 2011 г. № 66-66-01/473/2011-492, постоянном (бессрочном) пользовании от 10 октября 2011 г. № 66-66-01/473/2011-493. РНФИ П11660004459.

⁷⁶ УКС РАН реорганизовано в форме присоединения (запись в ЕГРЮЛ от 25 января 2016 г.).

и дробы, расположенного на производственных площадях ИМЕТ РАН в опытном производстве по адресу: г. Екатеринбург, ул. Амундсена, д. 105, предполагалось реализовать на основании договора об осуществлении инвестиций от 18 декабря 2001 г., заключенного между институтом металлургии Уральского отделения РАН (институт) и ООО «Научно-производственная фирма «Гран-Мет» (инвестор).

Инвестиционный контракт согласован собственником имущества института. К инвестиционному контракту заключены дополнительные соглашения от 30 апреля 2002 г., от 14 января 2003 г., от 15 апреля 2003 г., от 4 февраля 2005 г., от 11 января 2007 г., от 12 января 2008 г., не согласованные собственником имущества института.

К проверке представлены три акта: от 15 апреля 2002 г.⁷⁷, от 30 сентября 2002 г.⁷⁸, от 12 января 2008 г. В соответствии с последним на момент сверки расходов по инвестиционному контракту за период с 2002 по 2007 гг. затраты, произведенные на создание участка порошков и дробы, составили: института – 3 018,9 тыс. руб., ООО «Гран-Мет» - 3 114,2 тыс. руб. Кроме того, ООО «Гран-Мет» оказал временную финансовую помощь институту на погашение кредита в размере 1 442,5 тыс. руб., которая по соглашению между сторонами подлежит возврату со стороны заказчика из доли прибыли, полученной от реализации продукции, произведенной в результате отработки технологии на участке порошков и дробы в опытном производстве института.

Управление земельно-имущественного комплекса РАН письмом от 23 сентября 2013 г. № 10180-0931-830 направило в адрес Росимущества соглашение о расторжении инвестиционного контракта с целью его согласования. В ответ Росимущество⁷⁹ указало, что институту совместно с инвестором необходимо урегулировать финансовую составляющую (пункт 3.4 проекта соглашения) – обязательство института выплатить инвестору сумму долга, образовавшегося в результате оказания временной финансовой помощи в размере 640,5 тыс. руб.

В соответствии с информацией института⁸⁰ по договору уступки прав требования от 22 декабря 2014 года ООО «Гран-Мет» уступил ООО «Научно-производственная фирма «Гранулят» право требования денежного обязательства по инвестиционному контракту в размере 640,5 тыс. руб. Указанная сумма перечислена институтом кредитору 27 января 2015 г.

Учитывая отсутствие финансовых притязаний сторон, институту, ФАНО России и Росимуществу следует принять меры по завершению инвестиционного контракта.

⁷⁷ О выполнении работ по подводу системы охлаждения печи; изготовлению и монтажу миниградирни МГ-5, монтажу распылительной установки, изготовлению и монтажу поворотного механизма печи, изготовлению и монтажу сушильного барабана, монтажу электрической части оборудования, ревизии и пуско-наладке печи ИСТ-0,25, изготовлению и монтажу элеватора, изготовлению и монтажу классификатора в полном объеме.

⁷⁸ О выполнении работ по изготовлению трех металлоприемников, двух форсуночных узлов, сборника дробы по фракциям, эстакады для сушильного барабана жидким топливом.

⁷⁹ Письмо от 4 сентября 2014 г. № 04/38057.

⁸⁰ Письмо от 21 сентября 2016 г. № 16352-01-9311/491.

7) **Инвестиционный проект по строительству жилого дома с двумя ярусами подземной автостоянки и первым нежилым этажом общей площадью ориентировочно 24 000,0 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Косыгина, д. 7/2-13, корп. В**, предполагалось реализовать на основании инвестиционного контракта от 23 мая 2001 г. № 07-АЕ между Институтом химической физики им. Н.Н. Семенова РАН⁸¹ (ИХФ РАН) и ЗАО «Проминдустрия АГ» (инвестор). Контракт согласован собственником имущества ИХФ РАН.

Реализация инвестиционного контракта не осуществлялась с момента его заключения.

Во исполнение принятого на ГЗК решения от 21 июня 2012 г. № 22 признано утратившим силу постановление Правительства Москвы от 25 апреля 2000 г. № 317 «О строительстве комплекса жилых зданий на земельном участке по ул. Косыгина, вл. 7/2-13»⁸².

Земельный участок под строительство общей площадью 22 334,0 кв. м с кадастровым № 77:06:0001002:3 предоставлен на праве аренды ИХФ РАН в соответствии с заключенным договором аренды от 16 января 1997 г. № М-06-007860 сроком на 49 лет. ГПЗУ № RU77-123000-008750 утвержден приказом Москомархитектуры от 22 августа 2013 г. № 1704, *по существующему положению*⁸³.

Росимуществом письмом от 16 октября 2015 г. № ИБ-07/43228 ИХФ РАН поручалось принять меры, направленные на расторжение контракта, а также на установление виновной стороны за срыв сроков реализации контракта, применение штрафных санкций. Мероприятия по расторжению инвестиционного контракта не осуществлялись.

Учитывая параметры утвержденного ГПЗУ, возможность реализации инвестиционного контракта отсутствует, в связи с чем ИХФ РАН, Росимуществу и ФАНО России требуется принять меры по его расторжению.

8) **Инвестиционный проект нового строительства комплекса жилых домов по адресу: г. Москва, ул. Косыгина, д. 7/2-13, корп. А, Б**, предполагалось реализовать на основании инвестиционного контракта от 16 февраля 2004 г. № 2 между ИХФ РАН (заказчик) и ЗАО «Строительное управление № 155» (инвестор).

Контракт и дополнительные соглашения к нему от 19 февраля 2004 г. № 1, от 24 февраля 2004 г. № 2, от 29 декабря 2008 г. № 3 согласованы собственником имущества ИХФ РАН. В соответствии с дополнительным соглашением № 1 в качестве соинвестора привлечено ООО «КПМС «Рестро». Контрактом в отсутствие оснований предусмотрена доля города Москвы.

⁸¹ В настоящее время - ФГБУН «Институт химической физики им. Н.Н. Семенова РАН».

⁸² Постановление Правительства Москвы от 31 августа 2012 г. № 446-ПП «О признании утратившими силу правовых актов (отдельных положений правовых актов) Правительства Москвы»

⁸³ Земельный участок с кадастровым № 77:06:0001002:3 вовлечен в предпринимательский оборот на инвестиционных условиях в рамках трех инвестиционных контрактов по адресам: Москва, ул. Косыгина, вл. 7/2-13, корп. «А, Б»; корп. «В»; корп. «Г».

До начала строительства силами заказчика подлежат выводу с последующим сносом складские помещения общей площадью 1 905,1 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, Ленинский проспект, д. 38, стр. 9, находящиеся в оперативном управлении ИХФ РАН, а также подлежат сносу гаражи, попадающие в зону застройки. Указанные мероприятия реализованы.

Земельный участок общей площадью 22 334,0 кв. м с кадастровым № 77:06:0001002:3 предоставлен на праве аренды ИХФ РАН в соответствии с заключенным договором аренды от 16 января 1997 г. № М-06-007860 сроком на 49 лет. В отношении указанного земельного участка подготовлен ГПЗУ № RU77-123000-008750, утвержденный приказом Москомархитектуры от 22 августа 2013 г. № 1704, по существующему положению⁸⁴.

По информации ИХФ РАН⁸⁵, реализация инвестиционного проекта не осуществлялась с момента его заключения. Однако строительная площадка для реализации инвестиционного контракта была передана ЗАО «СУ-155» в 2010 г. по акту приема-передачи от 1 февраля 2010 года⁸⁶.

ИХФ РАН был вправе расторгнуть инвестиционный контракт в одностороннем порядке в случае, если ЗАО «СУ-155» не приступит к строительству объекта до 30 июня 2005 г. Вместо расторжения инвестиционного контракта ИХФ РАН в одностороннем порядке в связи с неисполнением обязательств ЗАО «СУ-155» по строительству объекта было заключено дополнительное соглашение от 29 декабря 2008 г. № 3 о продлении сроков его реализации и исключении пункта о расторжении инвестиционного контракта из дополнительного соглашения от 24 февраля 2004 г. № 2. Таким образом, *ИХФ РАН не использовал право на расторжение инвестиционного контракта в одностороннем порядке.*

Росимуществом⁸⁷ ИХФ РАН поручалось осуществить соответствующие мероприятия, направленные на расторжение инвестиционного контракта, а также на установление виновной стороны за срыв сроков реализации инвестиционного контракта и применение штрафных санкций. ИХФ РАН⁸⁸ поддержал позицию Росимущества о целесообразности расторжения инвестиционного контракта, однако, по мнению института, указанные мероприятия должны осуществляться Росимуществом в рамках судебного разбирательства.

Учитывая параметры утвержденного ГПЗУ, возможность реализации инвестиционного контракта отсутствует, в связи с чем ИХФ РАН, Росимуществу и ФАНО России требуется принять меры по его расторжению.

⁸⁴ Земельный участок с кадастровым № 77:06:0001002:3 вовлечен в предпринимательский оборот на инвестиционных условиях в рамках трех инвестиционных контрактов по адресам: Москва, ул. Косыгина, вл. 7/2-13, корп. «А, Б»; корп. «В»; корп. «Г».

⁸⁵ Письмо от 21 сентября 2016 г. № 12107-9176/809.

⁸⁶ Письмо ИХФ РАН от 14 апреля 2014 г. № 12107-9176/385.

⁸⁷ Письмо от 16 октября 2015 г. № ИБ-07/43228.

⁸⁸ Письмо от 2 ноября 2015 г. № 12107-21135/1046.

9) **Инвестиционный проект по строительству жилого дома с двумя ярусами подземной автостоянки и первым нежилым этажом общей площадью ориентировочно 27 100,0 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Косыгина, д. 7/2-13, корп. Г**, предполагалось реализовать на основании инвестиционного контракта от 13 декабря 2000 г. № Г, Г1-17 между РАН, ИХФ РАН, ООО «КПМС «Рестро» и ЗАО «Проминдустрия АГ». Контракт согласован собственником имущества ИХФ РАН.

Земельный участок общей площадью 22 334,0 кв. м с кадастровым № 77:06:0001002:3 под строительство предоставлен на праве аренды ИХФ РАН в соответствии с заключенным договором аренды от 16 января 1997 г. № М-06-007860 сроком на 49 лет. В отношении указанного земельного участка подготовлен ГПЗУ № RU77-123000-008750, утвержденный приказом Москомархитектуры от 22 августа 2013 г. № 1704, по существующему положению⁸⁹.

Инвестиционный контракт подлежит расторжению по основанию, предусмотренному пунктом 6.3 - в случае установления нецелесообразности или невозможности дальнейшего проведения работ в рамках реализации инвестиционного контракта, по инициативе заинтересованной стороны, которая направляет другой стороне предложение о досрочном расторжении инвестиционного контракта.

Учитывая параметры утвержденного ГПЗУ, возможность реализации инвестиционного контракта отсутствует, в связи с чем ИХФ РАН, Росимуществу и ФАНО России требуется принять меры по его расторжению.

10) **Инвестиционный проект по реконструкции существующего здания поликлиники и строительству жилого комплекса по адресу: г. Москва, ул. Фотиевой вл. 12, к. 3 , вл. 10, стр. 1,2,3,4**, предполагалось реализовать на основании инвестиционного контракта от 27 декабря 2004 г. № 11-2004 между Центральной клинической больницей РАН⁹⁰ (ЦКБ РАН) и ООО «Стройснаб» (инвестор). Договор и дополнительные соглашения к нему от 27 сентября 2005 г. № 1, от 29 декабря 2008 г. № 2, б/д № 3 согласованы собственником имущества ЦКБ РАН.

Общая площадь инвестиционных объектов – 132 200 кв. м.

Земельный участок площадью 4,7456 га с кадастровым № 77:06:01002:135 занят принадлежащими ЦКБ РАН административными зданиями общей площадью 47 456 кв. м. В соответствии с представленной ЦКБ РАН⁹¹ информацией указанные здания представляют собой морально устаревшие корпуса больницы и морга 1960 г. постройки, использование участка с градостроительной точки зрения неэффективно: ряд корпусов не

⁸⁹ Земельный участок с кадастровым № 77:06:0001002:3 вовлечен в предпринимательский оборот на инвестиционных условиях в рамках трех инвестиционных контрактов по адресам: Москва, ул. Косыгина, вл. 7/2-13, корп. «А, Б»; корп. «В», корп. «Г».

⁹⁰ В настоящее время - ФГБУЗ «Центральная клиническая больница РАН».

⁹¹ Письмо от 6 августа 2014 г. № 10135/488.

функционирует (ул. Фотиевой, стр. 2, 3, 4), общая площадь используемых площадей составляет около 15 800 кв. м.

Решением ГЗК от 9 августа 2012 г. проект ГПЗУ (получено положительное заключение Москомархитектуры на проект ГПЗУ № RU77-123000-004342) вынесен на публичные слушания.

Проект строительства многофункционального комплекса с апартаментами и медицинскими учреждениями общей площадью 145 тыс. кв. м не был одобрен на проведенных публичных слушаниях, в связи с чем ГЗК было принято решение отказаться от реализации соответствующего инвестиционного проекта. На заседании ГЗК 23 мая 2013 г. № 16 (пункт 53) одобрено решение об оформлении ГПЗУ по существующему положению.

ЦКБ РАН письмом от 20 сентября 2016 г. № 10135/685 сообщило, что не владеет информацией о стадии реализации контракта.

Учитывая параметры утвержденного ГПЗУ, возможность реализации инвестиционного контракта отсутствует, в связи с чем ЦКБ РАН, Росимуществу и ФАНО России требуется принять меры по его расторжению.

11) Инвестиционный проект по строительству Испытательно-энергетического корпуса, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Заповедная, д. 53, лит. Ж, и Инженерно-лабораторного корпуса, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Заповедная, д. 53, лит. Е, предполагалось реализовать на основании инвестиционного договора от 28 декабря 2007 г. № б/н, заключенного между Институтом электрофизики и электроэнергетики РАН⁹² (институт) и ООО «Сигма» (инвестор).

Договор и дополнительное соглашение к нему от 15 августа 2008 года № 1 согласованы собственником имущества института.

Вклад института – 94 000,0 тыс. руб. (32,35%) без НДС, складывается из объектов незавершенного строительства: испытательно-энергетического корпуса⁹³, инженерно-лабораторного корпуса⁹⁴ и земельного участка, части земельного участка площадью 75 881,0 кв. м (кадастровый № 78:4270:1)⁹⁵.

В 2012 году из земельного участка выделены земельные участки с кадастровым № 78:34:0004270:56 площадью 4 678,81 кв. м, на котором расположена подстанция ПС «Стенд», и земельный участок с кадастровым № 78:34:4270:55, площадью 71 202 кв. м⁹⁶.

⁹² В настоящее время - ФГБУН «Институт электрофизики и электроэнергетики РАН».

⁹³ Кадастровый № 78:34:4170:1:107, запись регистрации права собственности Российской Федерации от 15 декабря 2011 г. № 78-78-38/070/2011-341, права оперативного управления от 11 августа 2007 г. № 78-78-01/0269/2007-037.

⁹⁴ Кадастровый № 78:34:4170:1:108, запись о регистрации права собственности Российской Федерации от 15 декабря 2011 г. № 78-78-38/070/2011-342, права оперативного управления от 11 августа 2007 г. № 78-78-01/0268/2007-699.

⁹⁵ Утвержден ГПЗУ № RU78170000-4132, кадастровый № 78:4270:1, для размещения многофункциональной общественно-деловой застройки (объекты научно-исследовательских институтов), подстанции.

⁹⁶ Запись регистрации права собственности Российской Федерации от 17 мая 2012 г. № 78-78-38/043/2012-296; права постоянного (бессрочного) пользования института от 17 мая 2012 г. № 78-78-01/0818/2006-181.

В РФИ (РНФИ П11780002131) учтен земельный участок с кадастровым № 78:4270:1, площадью 75 881,1 кв. м, но отсутствуют сведения о земельном участке с кадастровым № 78:34:0004270:56. Причем в выписке указаны данные о регистрации права собственности Российской Федерации и права постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, Заповедная ул., д. 53, лит. А, площадью 71 202 кв. м, что свидетельствует о несвоевременной актуализации сведений РФИ в нарушение институтом требований пунктов 19, 23 Положения об учете федерального имущества, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2007 г. № 447 «О совершенствовании учета федерального имущества».

Согласно информации, полученной от инвестора, им произведены расходы на сумму 15 532,2 тыс. руб. При этом институт не обладает документарным подтверждением указанных расходов.

В соответствии с выводами, содержащимися в Акте проверки ТУ Росимущества в городе Санкт-Петербурге использования имущества, находящегося в федеральной собственности, от 19 ноября 2015 г. № 34/11-15 институту и ФАНО России предлагается рассмотреть вопрос о целесообразности продления сроков реализации инвестиционного проекта, принимая во внимание, что досрочное расторжение договора по инициативе института повлечет необходимость возмещения затрат инвестора.

Позиция Росимущества и ФАНО России о дальнейшей реализации инвестиционного контракта не сформирована.

12) Инвестиционный проект строительства комплекса нежилых зданий и сооружений по адресу: г. Москва, Миклухо-Маклая, вл. 16/10, предполагалось реализовать на основании инвестиционного контракта от 15 февраля 2000 г. б/н, заключенного между Институтом биоорганической химии им. М.М.Шемякина и Ю.А.Овчинникова РАН⁹⁷ (институт) и ООО «Производственно-консалтинговая компания «Промстройкомплект» (инвестор).

Инвестиционный контракт и дополнительные соглашения к нему от 12 сентября 2001 г. № 1, от 23 октября 2002 г. № 2 согласованы собственником имущества института.

Дополнительным соглашением от 12 сентября 2001 г. № 1 соинвестору – ООО «Альянс-ВС» – частично переданы права и обязанности инвестора. Дополнительным соглашением от 23 октября 2002 г. № 2 произведена полная уступка прав и обязанностей инвестора - ООО «ЭКС-клуб» с сохранением прав и обязанностей по инвестиционному контракту соинвестора – ООО «Альянс-ВС». Согласно сведениям информационной системы «Спарк» ООО «Альянс-ВС» и ООО «ЭКС-клуб» являлись аффилированными лицами.

Часть земельного участка общей площадью 20 000 кв. м, являющаяся площадкой для реализации инвестиционного проекта, находится в границах

⁹⁷ В настоящее время - ФГБУН «Институт биоорганической химии им. академиком М.М. Шемякина и Ю.А. Овчинникова РАН».

земельного участка общей площадью 94 637,0 кв. м с кадастровым № 77:06:0006004:26 в постоянном (бессрочном) пользовании института⁹⁸.

На заседании рабочей группы ГЗК от 18 августа 2014 г. № 30 (пункт 43) принято решение согласиться с дальнейшим использованием указанного земельного участка *в соответствии с существующим положением* под объекты размещения учреждений высшего образования.

В соответствии с договором от 9 января 2010 года уступки прав и обязанностей по инвестиционному контракту ООО «ЭКС-клуб», не согласованным собственником имущества института, уступило в полном объеме права и обязанности инвестора аффилированному юридическому лицу – ООО «Фили»⁹⁹. Институтом без согласования с собственником имущества ИБХ РАН принято решение о привлечении в качестве нового инвестора по инвестиционному контракту ООО «Пептос Инжиниринг».

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 18 августа 2011 года по делу № А40-43589/10-124-191Б в отношении ООО «ЭКС-клуб» введено внешнее управление. Внешним управляющим в адрес ИБХ РАН направлено письмо от 20 мая 2011 г. об отказе от исполнения инвестиционного контракта. Росимущество придерживается позиции, что *инвестиционный контракт расторгнут на основании указанного письма внешнего управляющего ООО «ЭКС-Клуб»*¹⁰⁰.

Учитывая, что установленное использование соответствующего земельного участка по существующему положению, в настоящее время ООО «ЭКС-Клуб» банкротом не признан, соинвестор ООО «Альянс – ВС» имеет статус действующего юридического лица, инвестиционный контракт требует расторжения в установленном порядке.

13) Инвестиционный проект строительства комплекса объектов жилого и нежилого назначения по адресу: г. Москва, ул. Косыгина, д. 4, предполагалось реализовать на основании инвестиционного контракта от 17 января 2005 г. № 1, заключенного между Институтом химической физики им. Н.Н. Семенова РАН (ИХФ РАН) и ООО «Альфа союз» (инвестор).

Инвестиционный контракт и дополнительное соглашение к нему от 10 октября 2007 г. № 1 согласованы собственником имущества ИХФ РАН. Дополнительное соглашение от 18 мая 2011 г. № 2 Росимуществом не согласовано.

Предметом инвестиционного контракта является строительство 6-ти объектов жилого и нежилого назначения ориентировочной площадью 56 550 кв. м, а также оснащение оборудованием экспериментальной камеры для динамических испытаний с высоким давлением на сумму не менее 3 200,0 тыс. долларов США.

⁹⁸ Запись регистрации права собственности Российской Федерации от 6 августа 2007 г. № 77-77-14/009/2007-886, права постоянного (бессрочного) пользования от 4 сентября 2006 г. № 77-77-14/011/2006-33.

⁹⁹ Генеральным директором ООО «ЭКС-клуб» и ООО «Фили» является Ушаков Дмитрий Иванович (ИНН 771870100405) (<http://www.spark-interfax.ru>)

¹⁰⁰ И Росимущество, и Институт ссылаются на указание в мотивировочной части судебных актов по иску ООО «Альянс-ВС» об установлении факта расторжения контракта с 9 июня 2011 г.

Земельный участок общей площадью 49 289,0 кв. м, являющийся строительной площадкой, входит в состав земельного участка общей площадью 71 418,0 кв. м¹⁰¹ с кадастровым № 77:06:0001001:2, предоставленного в постоянное (бессрочное) пользование ИХФ РАН¹⁰².

На указанном участке расположены 5 объектов недвижимого имущества общей площадью 1745,3 кв. м, находящихся в оперативном управлении ИХФ РАН.

Постановлением Правительства г. Москвы от 3 февраля 2009 г. № 73-ПП утверждены границы объекта культурного наследия регионального значения парк «Усадьба «Дмитриева-Мамонова». Распоряжением Правительства Российской Федерации от 19 октября 2009 г. № 1572-р указанный объект включен в перечень объектов культурного наследия федерального значения. Приказом Росохранкультуры от 11 января 2011 г. № 57 утверждены границы территории объекта культурного наследия федерального значения.

Письмом от 5 мая 2015 г. № 12107-2113,5/439 ИХФ РАН направило на согласование проект дополнительного соглашения к инвестиционному контракту, которым изменялись сроки реализации инвестиционного контракта, менялось распределение долей между сторонами, который Росимуществом не согласован (письмо от 2 июля 2015 г. № ИБ-07/26695), в том числе, по причинам отсутствия позиции ФАНО России, ограничений в отношении объекта культурного значения, необходимости взыскания неустойки с ООО «АльфаСоюз» в связи с нарушением сроков реализации контракта.

По итогам проведенного в Росимуществе 19 октября 2015 г. совещания¹⁰³ ИХФ РАН и инвестору поручено представить в Росимущество подтверждение возможности возведения на земельном участке с кадастровым № 77:06:0001001:2 объектов, предусмотренных инвестиционным контрактом.

Дальнейших действий в отношении ИХФ РАН и инвестора не предпринималось, как и мероприятий по расторжению инвестиционного контракта в связи с нарушением сроков его исполнения.

Принимая во внимание изложенное, требуется принять меры по обеспечению расторжения инвестиционного контракта.

14) Инвестиционный проект строительства складского комплекса по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, Красносельская волость, пос. Лебедевка, планировался к реализации на основании инвестиционного договора от 27 апреля 2007 г. № И/оу-009/07¹⁰⁴, заключенного между МГУ Росимущества по РАН, Институтом земного магнетизма, ионосферы и

¹⁰¹ Уточненная площадь земельного участка с кадастровым № 77:06:0001001:2 согласно сведениям публичной кадастровой карты составляет 73 602,0 кв.м (<http://pkk5/rosreestr.ru>)

¹⁰² Зпись регистрации права собственности Российской Федерации от 1 апреля 2013 г. № 77-77-14/005/2013-070; права постоянного (бессрочного) пользования от 22 сентября 2014 г. № 77-77-12/054/2014-820).

¹⁰³ Протокол от 22 октября 2015 г. № 07/629.

¹⁰⁴ На представленной Росимуществом копии договора отсутствует номер (указана только дата договора). По разъяснениям Росимущества, данный номер договора указан в письме ИЗМИРАН от 12 июля 2012 года.

распространения радиоволн им. Н.В. Пушкова РАН¹⁰⁵ (институт) и ООО «Инвестобъект» (инвестор).

Предметом договора является строительство складского комплекса на участке ориентировочной площадью 8 000 кв. м, в границах земельного участка площадью 20 000 кв. м с кадастровым № 47:01:1517001:96.

Учреждением РАН Санкт-Петербургский научный центр РАН письмом от 12 июля 2012 г. № 16400-01-963/145 в адрес Росимущества представлен проект дополнительного соглашения к инвестиционному договору, предусматривающий продление сроков его реализации, на что Росимуществом запрошена дополнительная информация¹⁰⁶.

Информация о дальнейшей переписке по вопросу согласования проекта дополнительного соглашения к договору не представлены.

В ходе проведения проверки Росимуществом направлены запросы¹⁰⁷ институту о предоставлении информации о реализации инвестиционного договора и предложено проработать вопрос дальнейшей реализации договора.

Принимая во внимание, что реализация проекта не начата, инвестиционный контракт подлежит расторжению.

7.2.2.4. Инвестиционные контракты, находящиеся на различных стадиях реализации:

1) **Инвестиционный проект создания нового комплекса зданий путем реставрации, капитального ремонта, сноса и нового строительства по адресу: г. Москва, ул. 2-я Брестская, д. 19/18, строения 1, 3, 4, реализуется на основании инвестиционного контракта от 17 июня 2005 года № 7-2005, заключенного между Институтом автоматизации проектирования РАН¹⁰⁸ (институт) и ООО «Финансист». Контракт согласован собственником имущества института.**

Приказом Москомархитектуры от 1 февраля 2016 г. № 161 утвержден ГПЗУ № RU77-181000-018811. Проектная документация на реставрацию и приспособление объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом купца В.Е.Быкова, 1909 г., архитектор Л.Н. Кулешев» (строение 1), реконструкция с реставрацией фасадов строения 4, новое строительство на месте сносимого строения 3 с устройством подземного паркинга по адресу: г. Москва, 2-ая Брестская улица, д.19/18, стр. 1, 3, 4 в настоящее время находится на рассмотрении в Мосгорэкспертизе.

2) **Инвестиционный проект строительства комплекса многоэтажных жилых домов по адресу: г. Пермь, ул. Королева, д. 4, реализуется на основании инвестиционного договора от 4 июня 2005 года № 10 между ГУ Институт технической химии УрО РАН и ЗАО «Русско-Балтийская компания». Договор и дополнительное соглашение от 29 апреля 2008 г. № б/н согласованы собственником имущества института. В отношении дополнительного**

¹⁰⁵ В настоящее время - ФГБУН «Институт земного магнетизма, ионосферы и распространения радиоволн им. Н.В. Пушкова РАН».

¹⁰⁶ Письмо от 31 августа 2012 г. № 12/35884.

¹⁰⁷ Письма от 8 августа 2016 г. № 07/32785, от 24 августа 2016 г. № 07/35302, от 9 сентября 2016 г. № 07/37971.

¹⁰⁸ В настоящее время - ФГБУН «Институт автоматизации проектирования РАН».

соглашения от 3 декабря 2012 г. № 2 сведения о согласовании собственником отсутствуют.

С марта 2016 г. реализация инвестиционного проекта находится в состоянии согласования дополнительного соглашения № 3, предусматривающего продление сроков реализации контракта, проработки вопроса применения к инвестору штрафных санкций в связи с нарушением инвестором сроков реализации договора и оценки вклада Российской Федерации с целью уточнения долей сторон по Договору.

3) Инвестиционный проект строительства многофункционального жилого комплекса по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Жака Дюкло, д. 7, лит. А, реализуется на основании инвестиционного контракта от 24 сентября 2007 г. № 003, заключенного между Физико-техническим институтом им. А.Ф. Иоффе РАН¹⁰⁹ (институт), МТУ Росимущества по РАН и ЗАО «Невская Инвестиционно-консалтинговая Компания» (инвестор).

Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга от 20 августа 2014 г. № 2158 утвержден ГПЗУ № RU78113000-19775 (кадастровый № 78:36:0005362:2). В соответствии с изменениями в региональном законодательстве и, как следствие, новой концепцией развития территории квартала (согласована Администрацией Выборгского района 13 января 2016 года) распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга от 6 июля 2016 г. № 211-2535/16 принято решение о подготовке документации по планировке территории, ограниченной Светлановским пр., ул. Вернадского, Яшумовым пер., ул. Жака Дюкло, в Выборгском районе, в границах которой расположен земельный участок с кадастровым № 78:36:0005362:2.

Институтом¹¹⁰ направлен проект дополнительного соглашения к инвестиционному контракту, в соответствии с которым изменены сроки начала и окончания этапов инвестиционного контракта, в том числе сроки ввода объекта в эксплуатацию – IV квартал 2019 года, который Росимуществом не согласован в связи с наличием замечаний и необходимостью применения в отношении инвестора штрафных санкций (письмо от 31 марта 2016 г. № ИБ-07/12406).

Росимущество информировало институт о готовности согласовать проект дополнительного соглашения к инвестиционному контракту с учетом позиции ФАНО России (письмо от 8 июля 2016 г. № 007-18.1.3-08/АС-5) после поступления в адрес Росимущества документов, подтверждающих выплату пени на основании пункта 5.2 инвестиционного контракта за нарушение инвестором сроков реализации каждого из этапов, установленных пунктом 3.4 инвестиционного контракта, с приложением расчета их суммы (письмо от 19 июля 2016 г. № ИБ-07/29782).

¹⁰⁹ В настоящее время - ФГБУН «Физико-технический институт им. А.Ф. Иоффе РАН»

¹¹⁰ Письмо от 10 декабря 2015 г. № 11217-1011/01/962.2 в адрес ТУ Росимущества в городе Санкт-Петербурге.

До настоящего времени Росимуществом не принято решение в части согласования проекта дополнительного соглашения к инвестиционному контракту о продлении сроков реализации инвестиционного контракта.

4) Инвестиционный проект строительства коттеджей и/или малоэтажных домов, реконструкции и ремонта здания института по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский район, пос. Воейково, реализуется на основании инвестиционного договора от 30 ноября 2004 года № 239/1, заключенного между МТО Минимущества России «Агентство по управлению имуществом РАН», Институтом земного магнетизма, ионосферы и распространения радиоволн РАН (ИЗМИРАН, институт) и ООО «Перспектива» (инвестор). В последнем дополнительном соглашении № 3 Росимущество как сторона договора отсутствует, сведений о согласовании не представлено.

Предметом договора является строительство коттеджей и/или малоэтажных домов на земельном участке ориентировочной общей площадью 72 500 кв. м, являющегося частью земельного участка общей площадью 198 300 кв. м, реконструкция и ремонт здания института с учетом площади дополнительных помещений не менее 360 кв. м.

ООО «Перспектива» осуществило поставку и монтаж модульной котельной, необходимой для энергоснабжения объектов обсерватории, выполнило работы по ландшафтному благоустройству территории, землеустроительные, проектные и ремонтные работы в общей сложности на сумму более 4 000,0 тыс. руб. Задержка в получении согласующих документов связана с выделением в натуре части земельного участка, отведенного под реализацию инвестиционного проекта¹¹¹.

В настоящее время реализация договора приостановлена до принятия решения о продлении договора. Письмом Росимущества от 8 сентября 2016 г. № 07/37780 в адрес ФАНО России направлен запрос о представлении позиции в отношении дальнейшей реализации договора. Ответ ФАНО России на указанный запрос в ходе проверки не представлен.

5) Инвестиционный проект строительства инновационно-технологического центра по адресу: г. Екатеринбург, ул. Амундсена, 103, реализуется на основании инвестиционного контракта от 30 августа 2006 г. № 2 между Учреждением РАН Институт металлургии УрО РАН (институт), ООО «PCY 37» (инвестор 1) и ООО «Кронверк» (инвестор 2). Контракт и дополнительное соглашение от 31 августа 2007 г. № 1 согласованы собственником имущества института.

Контрактом предусмотрено строительство инновационно-технологического центра «Химметтехнологии» ориентировочной общей площадью 13 500 кв. м на земельном участке площадью 13 977 кв. м¹¹².

30 июля 2013 года сторонами подписан акт № 102 приемки законченного строительством здания инновационно – выставочного центра общей площадью

¹¹¹ Согласно письму ИЗМИРАН от 9 июня 2016 г. № 11203/1441-070.

¹¹² Кад. № 66:41:0404015:0009. Запись регистрации права постоянного (бессрочного) пользования от 29 апреля 2008 г. № 66-66-01/284/2008-166.

1289,8 кв. м, что в 10 раз меньше предусмотренной контрактом. Разрешение на ввод в эксплуатацию № RU 66302000-1850 выдано 1 октября 2013 г.

Письмом от 25 мая 2015 г. № 16352-01-9311/382 институт направил в Росимущество проекты дополнительного соглашения № 2 и акта о частичной реализации инвестиционного проекта, по которому в федеральную собственность планируется передать 34% помещений или 439,0 кв. м; в собственность инвесторов - 66% помещений или 850,8 кв. м. Проект дополнительного соглашения предусматривает две очереди строительства: 1 очередь - здание инновационно-выставочного центра общей площадью 1 289,8 кв. м (построено); 2 очередь - три здания инновационно-выставочного назначения ориентировочной площадью 3 234 кв. м (ввод объекта в эксплуатацию 3 квартал 2016 г.). Общая площадь строений 4 523,8 кв. м, что существенно меньше ранее планируемых 13 500 кв. м.

Письмом от 8 декабря 2015 г. № 1635-01-9311/785 по требованию Росимущества институт направил *отчет об оценке № 02-11/2015 от 2 ноября 2015 г.*, по итогам рассмотрения которого Росимуществом сообщается¹¹³ о выявленных нарушениях законодательства, в основном относящихся к расчету стоимости земельного участка доходным подходом. При этом анализ отчета об оценке показывает, что *стоимость земельного участка определена в размере 65 020,5 тыс. руб. как результат сравнительного подхода, а результат доходного подхода в размере 28 182,3 тыс. руб. в подведении итогов не применялся. Кроме того, отчет об оценке не мог дать ответ о распределении долей сторон по инвестиционному контракту.*

В дальнейшем институтом направлен¹¹⁴ исправленный отчет об оценке и экспертное заключение саморегулируемой организации оценщиков (далее – СРО) на него от 4 апреля 2016 г. № 66/180316/01. По мнению Росимущества, оценщиком не исправлены ошибки предыдущей версии отчета и допущены новые. *Реакция Росимущества на наличие положительного заключения СРО на отчет об оценке отсутствовала.*

Завершено строительство только 1/10 объема предусмотренного контрактом. Согласование новых условий контракта и акта частичной реализации контракта длится более года. При этом проводимая институтом работа по оценке в соответствии с замечаниями Росимущества не имеет смысла, так как оценивается только земельный участок, что не позволяет определить распределение долей участников.

б) Строительство жилого дома и реконструкция офисного здания по адресу: г. Санкт-Петербург, Гражданский пр., 14, лит. А, В, осуществляется на основании инвестиционного договора от 9 января 2007 г. № б/н, заключенного между государственным научным учреждением ордена трудового Красного знамени Агрофизическим научно-исследовательским институтом РАСХН (институт) и ООО «ТАЙМС недвижимость» (инвестор).

¹¹³ Письмо от 11 февраля 2016 г. № 07/5011.

¹¹⁴ Письмо института от 13 апреля 2016 г. № 16352-01-9311/218; ответ Росимущества от 26 мая 2016 г. № 07/21141.

Договор и дополнительное соглашение от 20 мая 2010 г. № 3 согласованы собственником имущества. Дополнительные соглашения от 30 июня 2008 г. б/н, от 20 октября 2008 г. № 2 собственником имущества института не согласованы.

В проект вовлечены земельные участки с кадастровыми №№ 78:10:5204:14 и 78:10:5204:13¹¹⁵. На первый распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга от 12 апреля 2011 г. № 2076 утвержден ГПЗУ № RU78118000-11730, выдано разрешение на строительство от 26 декабря 2014 г. № 78-0401480-2014 сроком до 30 июня 2016 года.

При этом земельный участок с кадастровым № 78:10:0005204:13 находится в территориальной зоне, в которой отсутствует разрешенный вид использования для размещения жилых домов. Перевод земельного участка в функциональную зону делового назначения с последующим установлением в Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга зоны (ТД1-2), позволяющей разместить на 50% территории многоквартирный дом в рамках условно разрешенного вида использования, является возможным вариантом для возможности выполнения условий инвестиционного договора. Соответствующее решение принято Комиссией по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга¹¹⁶.

С учетом указанных обстоятельств институт письмом от 6 ноября 2015 г. № 573 обратился в Росимущество и ФАНО России о согласовании проекта дополнительного соглашения № 4 к договору о продлении сроков реализации проекта. Соответствующий проект возвращен¹¹⁷ институту без согласования в связи с необходимостью применения штрафных санкций к инвестору за нарушение сроков реализации договора. Информации от института не поступало.

Вопрос дальнейшей реализации инвестиционного проекта не решен в течение года.

7) Инвестиционный проект строительства многофункционального комплекса по адресу: г. Москва, Нахимовский проспект, 36, реализуется на основании инвестиционного контракта от 5 апреля 2005 г. № 3-2005 между Институтом океанологии им. П.П. Ширшова РАН¹¹⁸ (институт) и ООО «Н-Строй» (инвестор). Контракт и дополнительные соглашения к нему от 29 июня 2007 г. № 1, от 29 декабря 2008 г. № 2 согласованы собственником имущества института.

Контракт предусматривает возведение многофункционального комплекса ориентировочной площадью 80 000 кв. м на земельном участке, не занятом строениями, площадью 1,2 га, который является составной частью земельного

¹¹⁵ На оба участка зарегистрировано право собственности Российской Федерации и право постоянного (бессрочного) пользования института (записи регистрации от 25 сентября 2010 г. №№ 78-78-37/008/2010-137, 78-78-37/008/2010-136, 78-78-37/008/2010-139, 78-78-37/008/2010-138).

¹¹⁶ Письмо Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга от 23 декабря 2015 г. № 208-2-52499/15 в Росимущество.

¹¹⁷ Письмом Росимущества от 24 марта 2016 г. № ИБ-07/11403.

¹¹⁸ В настоящее время - ФГБУН «Институт океанологии им. П.П. Ширшова Российской академии наук».

участка с кадастровым № 77:06:04001:089 площадью 18 560 кв. м, предоставленном на праве постоянного (бессрочного) пользования учреждению¹¹⁹, а также ремонт научно-лабораторных корпусов, инженерных коммуникаций заказчика, благоустройство территории и закупку оборудования, необходимого для деятельности заказчика.

Предназначенный для строительства земельный участок не выделен в натуре.

Имущественные права сторон: после выделения доли городу Москве (5%) заказчику – 30%, инвестору – 70%.

Приказом Москомархитектуры от 19 октября 2012 г. № 1970 утвержден ГПЗУ (кадастровый № 77:06:0004001:89) № RU77-101000-003586, в соответствии с которым предусмотрено новое строительство в параметрах: наземная площадь – 30 000 кв. м, подземная часть – 10 000 кв. м, количество машиномест – не менее 200 м/м, что значительно меньше предусмотренных контрактом.

С апреля 2014 г. институтом согласовывается с Росимуществом проект дополнительного соглашения № 3, ухудшающий условия контракта для Российской Федерации:

сроки строительства продлеваются до декабря 2021 г., получения разрешения на строительство – до конца 4 квартала 2018 г. в отсутствие санкций к инвестору;

площадь объекта уменьшается с 80 000 до 40 000 кв. м;

предусматривается возможность уменьшения доли Российской Федерации в счет проведения ремонтных работ, однако доля Москвы не выделяется.

Одновременно Росимуществом происходило согласование следующих отчетов об оценке (выполнялись ООО «Фирма «Омега»), затребованных Росимуществом у заказчика в целях определения рыночной стоимости инвестиционного вклада Российской Федерации.

Реквизиты отчета об оценке	Объект оценки	Замечания Росимущества
от 11 сентября 2013 г. № 4951-13	Земельный участок 18 560 кв. м	Оценка и осмотр проведены 18 апреля 2005 г., в то время как отчет составлен 11 сентября 2013 г.
от 4 августа 2014 г. № 5491-14	Часть земельного участка 6 488 кв. м	Оценка земельного участка произведена в текущем использовании, а не для вовлеченного в инвестиционный проект; заказчиком оценки является ООО «Н-Строй»
от 25 декабря 2015 г. № 6087-15	Земельный участок 18 560 кв. м	В отчете установлена инвестиционная стоимость вместо рыночной

В отношении всех отчетов об оценке следует отметить, что до выделения в натуре земельного участка под строительство площадью 1,2 га оценка не имеет экономического смысла. Кроме того, отчетами определяется вклад одной стороны и установить распределение долей только на основании его выводов не представляется возможным.

¹¹⁹ Запись регистрации права постоянного бессрочного пользования от 27 мая 2003 г.

Согласно анализу переписки у института отсутствует понимание необходимых Росимуществу параметров оценки (в том числе объектов оценки)¹²⁰. Указанный вопрос поднимался на совещании в Росимуществе 13 июля 2016 г. (протокол от 07/397 от 20 июля 2016 г.), на котором решено оценивать вовлеченную в инвестиционный проект часть земельного участка площадью 1,2 га.

Анализ отчета об оценке от 25 декабря 2015 г. № 6087-15 показывает следующее:

- фактический расчет стоимости земельного участка площадью 18 560 кв. м производился сравнительным подходом только для площади застройки - 6 620 кв. м, что вводит в заблуждение пользователей отчета и является нарушением пункта 5 ФСО № 3. Так, исходя из полученной оценщиком удельной стоимости, весь земельный участок должен стоить порядка 558 500,0 тыс. руб., а не как указано в отчете 199 206,4 тыс. руб.;

- в нарушение пункта 11 ФСО № 3 не указан источник информации о ключевом показателе расчета – строительном объеме здания 128,0 тыс. куб. м, на основании которого определены затраты на строительство;

- объекты недвижимости на рынке, выбранные в качестве объектов-аналогов для торговых помещений, машиномест и офисов существенно уступают оцениваемым по местоположению¹²¹;

- оценщик применил скидку от цены построенных объектов в размере 15% вне зависимости от стадии готовности объекта без соответствующего обоснования, что является нарушением пункта 8 «и» ФСО № 3. Кроме того ранее стоимость уже была уменьшена с учетом аналогичной корректировки «на торг» в размере от 10,0 до 12,5%.

Таким образом, в отсутствие выделения земельного участка под строительство Росимущество более двух лет рассматривает проекты документов, отчеты об оценке, которые не могут быть использованы для принятия решений по существу реализации проекта, поскольку имеют целью определение вклада одной стороны – Российской Федерации.

7.2.2.5. Инвестиционные контракты, при заключении и/или реализации которых выявлены признаки нарушения имущественных интересов Российской Федерации:

1) Инвестиционный проект по реконструкции и капитальному ремонту здания по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Власова, вл. 21, стр. 3, был реализован на основании инвестиционного контракта от 10 октября 2002 г., заключенного между Государственным южным научно-

¹²⁰ Письма учреждения от 29 апреля 2014 г. № 13204/01/9311-425; 17 сентября 2014 г. № 13204/01/9311-775; от 2 апреля 2015 г. № 13204/01/9311-262; от 11 января 2016 г. № 13204/01/9311-3; 24 июня 2016 г. № 13204/01/9311-714; Росимущества от 17 июня 2014 г. № 07/25519; от 4 декабря 2014 г. № 13204/01/9311-982; от 25 февраля 2015 г. № ДМ-07/6891; от 21 мая 2015 г. № 07/20377; от 18 марта 2016 г. № 07/10483

¹²¹ Так, объект-аналог № 1 (ул. Каховка, 19) расположен в транспортной доступности от метро Каховка на второстепенной улице, что не соотносится с оцениваемыми помещениями на Нахимовском проспекте в 400 метрах от метро Профсоюзная.

исследовательским полигоном РАН¹²² (ГНИП РАН) и ООО «Касеандр» (инвестор). Договор и дополнительное соглашение к нему от 23 декабря 2002 г. согласовано собственником имущества ГНИП РАН.

Инвестиционный взнос инвестора предусматривает ремонт и реконструкцию здания общей площадью 1 003 кв. м, включая коммуникации и ограждение. ГНИП РАН обеспечивает сдачу в аренду надстроенных площадей 3 этажа общей площадью около 500 кв. м и существующих площадей 594,1 кв. м.

Акт о выполнении условий инвестиционного контракта направлен на согласование в Росимущество письмом от 11 июля 2011 г.¹²³ и, в том числе, содержит положения:

инвестор оплатил авансом арендную плату за период с 15 октября 2002 г. по 1 октября 2013 г. за помещения общей площадью 594,1 кв. м;

инвестор произвел ремонт и реконструкцию всего здания, включая коммуникации и ограждения, увеличив общую площадь здания с 1 002,5 кв. м до 1 878,1 кв. м (на 875,6 кв. м). При этом создан подвальный этаж под зданием, так как надстройка третьего этажа технически невозможна;

в связи с исполнением инвестором своих обязанностей инвестиционный контракт завершается с 1 октября 2013 г.

К проекту акта приложены: копия подписанного ООО «Касеандр» и ГНИП РАН акта сдачи-приемки выполненных работ по договору б/н от 4 января 2004 г.; копии счетов-фактур ООО «Касеандр»¹²⁴ на указанные суммы; копия отчета об исполнении сметы доходов и расходов по бюджетным средствам ГНИП РАН на 1 января 2005 г., то есть была предпринята попытка подтвердить исполнение инвестиционного контракта документацией об исполнении иного договора, оплачиваемого ГНИП РАН из бюджетных средств.

Таким образом, документы по исполнению инвестиционного контракта отсутствуют, что не позволяет подтвердить исполнение инвестором обязательств по контракту.

В соответствии с информацией ЕГРЮЛ ООО «Касеандр» прекратило деятельность путем реорганизации в форме присоединения к ООО «Римус» (запись от 12 апреля 2012 г.), которое, в свою очередь, прекратило деятельность в связи с исключением из ЕГРЮЛ на основании п. 2 ст. 21.1 Закона № 129-ФЗ (запись в ЕГРЮЛ от 29 декабря 2015 г.).

2) Инвестиционный проект строительства лабораторно-стендового корпуса и жилого дома по адресам: г. Москва, Хорошевское шоссе, 76А и г. Москва, Щукинская ул., вл. 8, осуществляется на основании инвестиционного контракта от 12 мая 2005 г. № 4-2005 между Государственным научным Центром Российской Федерации Институтом медико-биологических проблем РАН¹²⁵ (институт) и ООО «КРОНТЭКС»

¹²² В настоящее время ФГБУН «Институт природно-технических систем РАН».

¹²³ Письмом Управления земельно-имущественного комплекса РАН от 11 июля 2011 г. № 10180-0931-586.

¹²⁴ от 26 апреля 2004 г. № 1, 1 декабря 2004 г. № 2, 12 мая 2005 г. № 1, 12 мая 2005 № 2.

¹²⁵ В настоящее время ФГБУН «Государственный научный Центр Российской Федерации - Институт медико-биологических проблем РАН».

(инвестор). Контракт и дополнительное соглашение к нему от 29 декабря 2008 г. № 1 согласованы собственником имущества института.

Предмет контракта – строительство:

объекта № 1 (лабораторно-стендовый корпус общей площадью 5 600 кв. м на земельном участке № 1 с кадастровым № 77:09:0005007:2 площадью 19 105 кв. м по адресу: г. Москва, Хорошевское шоссе 76А; запись регистрации права собственности Российской Федерации от 28 августа 2006 г. № 77-77-14/010/2006-722;

объекта № 3¹²⁶ (жилой дом с подземной автостоянкой общей площадью 23 845 кв. м на земельном участке № 3 с кадастровым № 77:08:0009008:8 площадью 0,62 га по адресу: г. Москва, Щукинская улица, вл. 8; запись регистрации права собственности Российской Федерации от 13 декабря 2007 г. № 77-77-14/015/2007-573.

Заказчику передается 100% площади объекта № 1 и 30% дополнительной общей площади объекта № 3 (2 653,5 кв. м как 30% разницы между 15 000 кв. м и 23 845 кв. м), в собственность инвестора – 21 191,5 кв. м общей площади объекта № 3 (в том числе доля города).

На земельный участок № 1 оформлен ГПЗУ от 20 сентября 2012 г. № RU77-213000-006249, земельный участок № 2 – RU77-214000-002531. Разрешение на ввод в эксплуатацию объекта № 1 выдано 4 августа 2015 г. № RU77-213000-006685-2015. Фактическая общая площадь объекта № 1 составила 5655,1 кв. м, не указанного в контракте объекта (проходной) – 94,4 кв. м.

Разрешение на ввод в эксплуатацию объекта № 3 выдано 26 июня 2014 г. № RU77214000-005745. Фактическая общая площадь жилого дома составила 22 144 кв. м. Вместе с тем, несмотря на уменьшение общей площади с проектного значения 22 750 кв. м, выход жилой площади увеличился на 195,3 кв. м, а площадь подземной парковки не изменилась.

Более двух лет, с сентября 2014 года Росимущество согласовывает проект дополнительного соглашения № 2, по которому *доля Российской Федерации в объекте № 3 меняется на отделку объекта № 1 и денежную компенсацию.* Соответствующие изменения вызваны инициативой института о дополнительных работах по объекту № 1, которые по факту проведены инвестором – как-то: увеличение общей площади объекта № 1 на 55,1 кв. м, строительство проходной общей площадью 94,4 кв. м и перехода между корпусами; их внутренняя отделка объекта; поставка и установка оборудования кафе-столовой в объекте № 1.

Таким образом, без согласования с собственником имущества института сторонами фактически реализованы условия проекта дополнительного соглашения № 2, приводящие к уменьшению доли Российской Федерации.

¹²⁶ Дополнительным соглашением № 1 исключен объект № 2.

По результатам анализа отчетов об оценке, представляемых заказчиком в адрес Росимущества, отмечаются признаки искажения результата в пользу инвестора и риски занижения доли Российской Федерации. Так, в отчете ООО «Центр оценки собственности» № Н-109/14 от 19 сентября 2014 г. рыночная стоимость 2 143,2 кв. м заказчика в Объекте № 3 на 1 августа 2014 года составила 226 100,0 тыс. руб., а с учетом дополнительных затрат инвестора – 64 000,0 тыс. руб. При этом стоимость объекта № 3 определена с дисконтом в 9,0%, а стоимость дополнительных работ инвестора, определенная аналогично, снижена только на 1,5%. Рыночная стоимость вклада Российской Федерации в инвестиционный проект определена в отчете № Н-116/14 от 14 октября 2014 г. в размере 227 700,0 тыс. руб. для земельного участка 0,62 га под жилую застройку без учета участка под административными объектами.

В отчете ООО «ГРОСС-Консалт» № 1478/15-ИК от 10 ноября 2015 г. доля заказчика в объекте № 3 оценена в размере 223 376,4 тыс. руб. и 80 636,3 тыс. руб. с учетом дополнительных затрат инвестора. При этом указанные затраты приняты оценщиком по актам приемки работ инвестором у третьего лица, по которым цена строительства проходной составила 29 234,9 тыс. руб., или 309,7 тыс. руб. за кв. м, отделочные работы – 113 505,2 тыс. руб. (19,7 тыс. руб. за 1 кв. м)¹²⁷. В данных актах отсутствуют шифры расценок, что не позволяет установить обоснованность расчета.

При этом объект № 3 оценен в 104,2 тыс. руб. за кв. м, что ниже оценки 2014 года. Указанная цена определена дисконтированием выручки от реализации квартир в течение 2-х лет по ставке 18,5%, что не может быть признано обоснованным для построенного объекта, в цене которого уже была заложена оценщиком торговая скидка 13%. Кроме того, цена снижена оценщиком на услуги риэлторов в размере 2%.

В отчете не оценивается построенный объект № 1 и вклад в инвестиционный проект Российской Федерации.

Таким образом, в отчетах об оценке присутствуют явные признаки искажения результата в пользу инвестора.

3) Инвестиционный проект строительства 2-ой очереди 9-ти этажного дома в микрорайоне «4А» по адресу: г. Калуга, ул. Генерала Попова, д. 18, корп. 3 в, реализован на основании инвестиционного договора от 21 декабря 2004 г. № 9-2004, заключенного между Научно-исследовательским центром «Космическое материаловедение» института кристаллографии им. А.В. Шубникова РАН¹²⁸ (институт), Филиалом Коммандитного товарищества «Социальная Инициатива и Компания» в городе Калуга (инвестор); Жилищно-строительным кооперативом «Сиреневый бульвар».

Контракт и дополнительное соглашение к нему от 3 апреля 2006 г. № 1 согласованы собственником имущества застройщика. Дополнительные

¹²⁷ Для сравнения, в отчете 2014 года затраты на строительство оценивались 92,8 тыс.рублей за кв. метр.

¹²⁸ С 1 января 2010 г. права и обязанности Стороны-1 по контракту перешли к ИК РАН в связи с реорганизацией Института на основании постановления Президиума РАН от 23 марта 2004 г. № 105 «О реорганизации Института кристаллографии».

соглашения от 16 октября 2006 г. № 1-а, от 7 декабря 2010 г. № 2 не согласованы собственником имущества института.

Контрактом предусмотрено строительство жилого дома ориентировочной общей площадью квартир 4 135 кв. м на базе объекта незавершенного строительства на земельном участке площадью 3100 кв. м, являющегося частью участка площадью 0,61 га с кадастровым № 40:26:000394:0101 и не выделенного в натуре. Право постоянного (бессрочного) пользования участка зарегистрировано 17 ноября 2008 г., право собственности Российской Федерации – 31 января 2011 г. На основании распоряжений ТУ Росимущества в Калужской области от 8 августа 2012 г. № 344-р и от 12 мая 2016 г. № 121-р прекращено право постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок, который был передан в муниципальную собственность г. Калуги.

Имущественные права института – 10% общей площади квартир с готовностью под заселение; инвестора – 90 % общей площади квартир без отделки.

Дополнительным соглашением от 7 декабря 2010 г. № 2 без согласования с собственником имущества института изменено соотношение имущественных прав сторон: институту – 9,33%, а инвестору – 90,7% общей площади квартир.

Актом согласования номенклатуры квартир от 24 декабря 2008 г. при общей площади квартир 4 702,76 кв. м определены подлежащие передаче институту квартиры общей площадью 472,41 кв. м.

В разрешении на строительство от 13 августа 2010 г. № RU40301000-379 площадь квартир указана в размере 4 837,23 кв. м. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU40301000-046 выдано 11 октября 2011 г.

По фактическому обмеру площадь квартир в акте приемки законченного строительством объекта от 15 декабря 2010 г. № 1 составила 439,7 кв. м, или 9,33% общей площади квартир в доме. При этом инвестор отказал в увеличении площади передаваемых квартир, так как к моменту завершения строительства квартиры были распределены между членами кооператива.

Вопрос о согласовании Росимуществом Акта о результатах реализации инвестиционного контракта рассматривается с 2013 года¹²⁹.

При проведении проверки деятельности по использованию федерального имущества ***ФАНО России в акте от 23 января 2015 г. институту рекомендовано узаконить в судебном порядке фактическое состояние раздела имущества.*** Вопрос об их фактическом использовании не рассматривался, при этом сведения в РФИ отсутствуют.

¹²⁹ О чем свидетельствуют письма института: от 7 октября 2013 г. № 11205-2154/01-489; от 6 ноября 2013 г. № 11205-8423/59-542; от 16 января 2014 г. № 11205-04-Ф; от 22 июля 2014 г. № 11205-8423/35-434; от 4 февраля 2015 г. № 11205-8423/40-63; от 17 марта 2016 г. № 11205-8617/38-181; от 13 мая 2016 г. № 11205-8617/38-91; письмо ФАНО России от 18 января 2016 г. № 007-18-1-12/АС-9; письмо Управления земельно-имущественного комплекса РАН от 23 сентября 2013 г. № 10180-0931-833; письма Росимущества: от 25 июня 2014 г. № 07/26968; от 13 апреля 2016 г. № ИБ-07/14763; от 30 мая 2016 г. № 07/21463.

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 17 ноября 2015 г. по делу № А40-130484/2015 институту отказано в обязанности Росимущества согласовать акт о результатах реализации договора.

В ходе проведения контрольного мероприятия 20 сентября 2016 г., то есть по истечении 3 лет, Росимущество обратилось в Генеральную прокуратуру Российской Федерации о принятии мер прокурорского реагирования.

В результате изменения в 2010 году сторонами, условий договора в отсутствие согласия собственника имущества доля Российской Федерации снизилась с 10% до 9,33%. Меры по защите имущественных прав Российской Федерации Росимуществом приняты только в 2016 году.

4) **Инвестиционный проект завершения строительства экспериментально-конструкторского корпуса Института прикладной физики РАН – «Блока-1Б», расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ульянова, 46, реализован на основании договора о совместном долевом участии в строительстве от 25 октября 2000 б/н, заключенного между Институтом прикладной физики РАН (институт) и ЗАО НПП «ГИКОМ» (инвестор), согласованного МТО Минимущества по РАН.**

Дополнительные соглашения к договору от 10 декабря 2002 г. № 1 (не представлено), от 12 мая 2003 г., от 28 мая 2003 г. № 2 *собственником имущества института не согласованы.*

Предметом договора являлось завершение начатого в 1984 году строительства здания «Блок 1 Б». Изначальное условие распределения площадей: институту – 3 120 кв. м (52,7%), инвестору – 2 800 кв. м (47,3%) изменено дополнительными соглашениями на следующее: институту – 2 830 кв. м (48%), инвестору – 3 090 кв. м (52%).

Акт приемки законченного строительством объекта составлен 21 августа 2003 г. и утвержден Президентом РАН. По Акту передачи в собственность дольщиков построенного объекта недвижимости от 24 марта 2004 г. общая площадь объекта составила 6 067,2 кв. м, из которых институту передаются помещения 2 807,9 кв. м¹³⁰, инвестору – 2 970,3 кв. м, 289 кв. м – места общего пользования.

Таким образом, фактическое распределением площадей между институтом и инвестором составило **46,3% к 53,7% от общей площади объекта.**

По указанным обстоятельствам по обращению Росимущества прокуратурой Нижегородского района Нижегородской области 1 августа 2011 г. в адрес директора ИПФ РАН внесено представление об устранении нарушений законодательства. Вместе с тем мер, кроме направления обращения в РАН и дисциплинарной ответственности виновных лиц, институтом не предпринято.

¹³⁰ Права собственности Российской Федерации / оперативного управления института оформлены, объекты учтены в РФИ.

Кроме того материал направлялся в Отдел полиции № 5 УМВД России по г. Нижнему Новгороду для организации проверки. При этом материал проверки не был представлен в прокуратуру района¹³¹.

Заключение дополнительных соглашений к договору происходило без согласования собственником имущества института и привело к снижению доли Российской Федерации. С момента обнаружения нарушения в 2011 году и направления обращения в правоохранительные органы мер по восстановлению имущественных прав Российской Федерации не принимались.

5) Инвестиционный проект реконструкции незавершенных строительством объектов по адресу: Москва, ул. Лобненская, д. 19, корпуса 1Б-2, 1Б-3, 1Б-4, реализован на основании инвестиционного контракта от 18 марта 2004 г. № 02-70 между Объединенным институтом высоких температур РАН¹³² (институт) и ООО «Архитектурно-строительная фирма Аквапроект» (ООО «АСФ Аквапроект», инвестор) по согласованию с собственником имущества учреждения.

Предусмотрена перепланировка и реконструкция незавершенных строительством 3-х объектов института общей площадью 2 579,3 кв. м для использования их под экспериментально-информационную базу института.

Объекты расположены на земельном участке в собственности Российской Федерации (запись в ЕГРП 77-77-14/037/2012-223) общей площадью 9,9539 га (кадастровый № 77:09:0002013:1001).

В собственность института передается 100% площадей объектов, инвестору в порядке возмещения затрат предоставляется исключительное право аренды корпусов 1Б-2 и 1Б-4 сроком на 7 лет и шесть месяцев с момента сдачи этих корпусов государственной комиссии.

Согласно акту о приемке в эксплуатацию законченного строительством здания от 21 декабря 2009 г. здание корпуса 1Б-3 площадью 901 кв. м закончено строительством и принимается в эксплуатацию.

ГПЗУ от 21 февраля 2013 г. № RU77-127000-007375 имеет показатели: общая площадь существующих зданий – 48 649,1 кв. м; новое строительство 5 237 кв. м.

Институтом направлялся¹³³ в ФАНО России, Росимущество проект дополнительного соглашения № 2 с продлением сроков ввода объектов в эксплуатацию до 2-3 квартала 2018 г.

По итогам проведенной в июне 2016 г. ТУ Росимущества внеплановой проверки установлено, что права на объекты недвижимого имущества не зарегистрированы, при этом:

¹³¹ По информации прокуратуры Нижегородской области (письмо от 13 сентября 2016 г. № 7-28-2016 на запрос Росимущества от 5 августа 2016 г. № СА-07/32564, инициированный в ходе проверки) (по обращению заместителя руководителя Росимущества С.И. Максимова).

¹³² В настоящее время - ФГБУН «Объединенный институт высоких температур РАН».

¹³³ Письма от 27 ноября 2015 г. № 11402-74-1221/7, от 11 марта 2016 г. № 11402-74-1221/25, от 4 июля 2016 г. № 11402-74-8624.

- помещения корпуса 1Б-2 (весь корпус) площадью 2 956,98 кв. м используются инвестором под склады;

- помещения корпуса 1Б-4: площадью 765,21 кв. м используются инвестором под офисы; площадью 158,17 кв. м и 106,05 кв. м – ООО «Компания Диэлектрик» и ООО «НавМарин» соответственно под офисы.

Акт проверки не содержит выводов и предложений по устранению выявленных нарушений и применению к виновным лицам мер ответственности, что не соответствует требованиям пункта 3.32 Административного регламента по исполнению Федеральным агентством по управлению государственным имуществом государственной функции по проведению проверок использования имущества, находящегося в федеральной собственности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 26 октября 2011 г. № 598.

Таким образом, реконструируемые объекты не введены в эксплуатацию в установленные контрактом сроки, но используются инвестором в коммерческих целях без правовых оснований, что является неосновательным обогащением инвестора и незаконным использованием федерального имущества.

б) Инвестиционный проект по организации экспозиционного центра Горного ботанического сада ДНЦ РАН по адресу: г. Махачкала, ул. М. Ярагского, д. 75, реализуется на основании инвестиционного договора от 30 августа 2006 г. № 7-2006, заключенного Администрацией г. Махачкалы, Горным ботаническим садом ДНЦ РАН (ГорБС), ООО «Инновационно-технологический центр «Горные ресурсы» (инвестор-ИТЦ), ООО «Жилстройинвест» (инвестор-ЖСИ) и согласованного МТУ Росимущества по РАН, который предусматривает следующие вклады сторон:

Администрация г. Махачкалы выделяет земельный участок площадью 25 681 кв. м ГорБС и разрешает строительство двух 9-этажных многоквартирных домов за счет средств инвесторов;

ГорБС вносит в состав Экспозиционного центра здание Административно-лабораторного корпуса ГорБС площадью 650 кв. м;

Инвестор-ИТЦ обязуется произвести *реконструкцию и строительство*: Объекта № 1 (административно-лабораторный корпус ГорБС), Объекта № 2 (Экспозиционный центр ГорБС, площадь 22 181 кв. м)¹³⁴, Объекта № 3 (строительство жилого многоквартирного 9-этажного дома, площадь земельного участка 1750 кв. м);

реконструкцию объектов недвижимости, находящихся в федеральной собственности, оперативном управлении ГорБС, расположенных по адресу Республика Дагестан, Гунибский район, с. Верхний Гуниб: Объекта № 5 (полевая лаборатория №1, площадь 116 кв. м), Объекта № 6 (полевая лаборатория №2, площадь 304 кв.м),

¹³⁴ Из содержания договора не ясно, что из себя представляет проектируемый Экспозиционный центр ГорБС (Объект № 2), не усматриваются объем, а также характер работ Инвестора-ИТЦ, Инвестора-ЖСИ в отношении данного объекта (строительство / реконструкция).

новое строительство Объекта № 7, адрес: Гунибский район, с. Верхний Гуниб, новое здание опытно-производственного участка «Гуниб», площадь 280 кв. м.

ООО «Жилстройинвест» финансирует: Объект № 4 (строительство жилого многоквартирного 9-этажного дома, площадь земельного участка 1750 кв. м.), Объект № 2 (благоустройство и озеленение части территории общей площадью 9700 кв. м, прилегающей к объекту № 4.

100% площадей объектов, за исключением объектов №3 и № 4, подлежит оформлению в собственность Российской Федерации.

В рамках реализации инвестиционного проекта выделены земельные участки с кадастровым номером 05:40:000059:0144 площадью 22 181 кв. м¹³⁵ – для организации Экспозиционного центра; 2 земельных участка площадью 1 750 кв. м каждый – для строительства многоквартирных 9-этажных домов, которые по условиям договора закрепляются за инвесторами¹³⁶.

По информации ГорБС¹³⁷, реализация договора находится в 50%-ной стадии исполнения, однако документов, подтверждающих выполнение обязательств инвесторов по реконструкции федерального имущества либо нового строительства объектов, подлежащих оформлению в федеральную собственность, не представлено.

При этом в Арбитражном суде Республики Дагестан на рассмотрении находится исковое заявление ГорБС к ООО «Жилстройинвест» о расторжении инвестиционного договора в его части в связи с невыполнением инвестором обязательств и возврате земельного участка площадью 1 750 кв. м. В качестве оснований заявленных требований ГорБС ссылается на невыполнение инвестором-ЖСИ взятых на себя обязательств.

В соответствии с протоколом совещания в ФАНО России от 14 июля 2016 г. № 25 принято решение о проработке вопроса обращения в подразделение ФСБ России по Республике Дагестан в связи с незаконным строительством на земельном участке, расположенном по адресу: г. Махачкала, ул. М.Ярагского, д.75, общей площадью 25 681 кв. м. Информация о реализации данного решения не представлена.

Учитывая изложенное, ни Росимущество, ни ФАНО России, не обладая проверенной информацией о состоянии реализации инвестиционного проекта, о правомерности вовлечения федерального имущества в проект и определения имущественных прав сторон договора,

¹³⁵ Запись о государственной регистрации права собственности Российской Федерации № 05-05-01/207/2013-426; запись о регистрации права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком № 05-05-01/018/2007-100 от 26 апреля 2007 г.

¹³⁶ Сведения о кадастровых номерах земельных участков не представлены. В соответствии с данными публичной кадастровой карты (prk5.gosreestr.ru), к земельному участку с кад. № 05:40:000059:0144 прилегают 2 участка площадью по 1 750 кв. м кад. № 05:40:000059:151 и кад. № 05:40:000059:248. Согласно выписке из ЕГРП от 12 октября 2016 г. № 90-26347779 собственником земельного участка кад. № 05:40:000059:248 является ООО «Жилстройинвест». О другом участке сведения в ЕГРП отсутствуют, но при этом письмом ГорБС от 21 октября 2016 г. № 17200/106 представлена копия свидетельства о государственной регистрации права собственности ООО «Инновационно-технологический центр «Горные ресурсы» (запись регистрации от 2 ноября 2007 г. № 05-05-01/089/2007-680).

¹³⁷ Письмо от 7 июня 2016 г. № 17200/102.

не предпринимают достаточных мер по защите прав Российской Федерации.

7) Инвестиционный проект строительства жилых домов, учебно-научного корпуса и общественно-культурного центра по адресу: г. Москва, Нахимовский проспект, 47, реализуется на основании инвестиционного контракта от 14 августа 2003 г. № 01-2003 между Центральным экономико-математическим институтом РАН¹³⁸ (институт), ООО «Арсеналремонтстрой» (инвестор) и ООО «МСК Новострой» (соинвестор). Контракт и дополнительные соглашения к нему от 5 мая 2006 г. № 1, от 12 февраля 2007 г. № 2, от 8 февраля 2008 г. № 3 согласованы собственником имущества института.

Контрактом предусмотрено строительство двух жилых домов с подземной автостоянкой и учебно-научного корпуса 4 000 кв. м и других строений инфраструктуры ориентировочной площадью 40 000 кв. м, общественно-культурного центра с подземной автостоянкой общей площадью ориентировочно 6800 кв. м. Имущественные права сторон:

	Дополнительное соглашение № 1	
	Российской Федерации	Инвесторам
Инвестиционный объект	48800 кв. м (2000 подземная автостоянка; 6800 общественно-культурный центр)	
Распределение		
- нежилые помещения учебно-научного корпуса	100% - 4000 кв. м	-
- жилые помещения	20%	80% ¹³⁹
- подземная автостоянка	10 м/м	остальные м/м
- общественно-культурный центр	30%	70%
- площадь свыше установленной		100%

Доля Российской Федерации, кроме того, подлежит перераспределению:
жилая площадь: 10% - РАН, 10% - ГНИП РАН,

нежилая площадь: 30% площади общественно-культурного центра - ГНИП РАН, 100% учебно-научного корпуса – институту.

Помещения передаются ГНИП РАН для обмена на недвижимое имущество эквивалентной рыночной стоимости в г. Сочи.

На земельный участок под строительство (кад. № 77:06:0004004:47) площадью 17 753 кв. м¹⁴⁰ 8 февраля 2013 г. утвержден ГПЗУ №RU77-216000-007149 в показателях нового строительства (учебно-научный корпус): 3 840 кв. м и 30 м/м; существующей застройки (жилые дома): корп. 2 – 11 772,1 кв. м и корп. 1 – 17 423,8 кв. м. Разрешение на производство строительно-

¹³⁸ В настоящее время - ФГБУН «Центральный экономико-математический институт РАН»

¹³⁹ В отсутствие правовых оснований в контракте учтена доля г. Москвы в размере 10% (3 113,6 тыс. долларов США). Во исполнение решения ГЗК от 6 марта 2013 г. № 8 (пункт 7), с учетом отсутствия в инвестиционном проекте имущественных прав города Москвы и нахождения земельного участка в федеральной собственности, 25 июня 2013 г. направлено уведомление об отказе Правительства Москвы от участия в инвестиционном контракте в порядке статьи 1050 ГК РФ.

¹⁴⁰ На основании распоряжения МТУ Росимущества по РАН от 9 июня 2008 г. № 28-зп земельный участок разделен на 3 участка: 77:06:0004004:8524 - 4 307 кв. м; 77:06:0004004:8525 - 5 466 кв. м; 77:06:0004004:8526 - 7 980 кв. м, на которые зарегистрировано право собственности Российской Федерации и право постоянного (бессрочного) пользования учреждения, что противоречит указанному распоряжению, предусматривающему оформление такого права в отношении участка площадью 7 980 кв. м, в отношении остальных – прав аренды.

монтажных работ от 12 января 2006 г. № 21388 выдано инвестору в отношении объектов 1 этапа.

В соответствии с согласованным МТУ Росимущества по РАН договором мены от 18 августа 2006 г. между ГНИП РАН и ООО «МСК Новострой» произошел обмен права требования на жилые площади 2 489,91 кв. м и пять машиномест в подземной автостоянке в строящемся жилом комплексе на имущество в городе Сочи Краснодарского края¹⁴¹. Рыночная стоимость имущества сторон определена в размере 131 555,6 тыс. руб.

По сведениям информационной системы «Спарк», заключившие указанный договор мены – а именно: начальник ГНИП РАН Амирханов М.М. и генеральный директор ООО «МСК Новострой» Мурадуллаев Р.С., в настоящее время являются соучредителями (50% на 50%) ООО «НЦ ЗКС РАН» (зарегистрированного 31 мая 2012 г.).

22 апреля 2008 г. составлен Акт о результатах реализации инвестиционного проекта (первый этап), согласованный с МТУ Росимущества по РАН, согласно которому объект принят в эксплуатацию. *При этом на первом этапе должен был быть завершен строительством также и учебно-научный корпус.*

Общая площадь жилых помещений корпуса 1 – 15 136,7 кв. м, закрытая автостоянка - 51 м/м. Заказчику передается в 1 корпусе (в счет 20% общей жилой площади в построенном корпусе 1 и не построенном корпусе 2): 33 квартиры общей площадью 4 713,4 кв. м и 10 машино-мест.

Дополнением к акту от 12 января 2009 г. установлено, что доля Российской Федерации перераспределяется: 10% (17 квартир и 5 машиномест) – президиуму РАН; 10% - физическим и юридическим лицам, в том числе 1 квартира – ДОО «Оргэнэргогаз», 15 квартир и 5 машиномест – в собственность физическим лицам. *Указанные лица никак в контракте не поименованы.*

Разрешение на ввод в эксплуатацию жилого комплекса (корпус 2) выдано 31 марта 2009 г. № RU77216000-001966.

В акте плановой тематической проверки ФАНО России от 26 февраля 2015 г. отмечается, что *налог на землю под жилыми домами платит учреждение.*

Строительство учебно-научного корпуса завершено только на 75%, строительство общественно-делового центра (этап 3) не начиналось.

По информации ЕГРЮЛ, ООО «Арсеналремонтстрой» был дважды реорганизован: путем выделения 22 января 2014 г. ООО «МАНКС», а затем путем присоединения к созданному 10 июня 2014 г. ООО «Марит» с прекращением деятельности 1 октября 2014 г. В свою очередь, ООО «Марит» ликвидировано 26 октября 2015 г. по завершении конкурсного производства.

¹⁴¹ Жилой дом (517,3 кв.м) на земельном участке 1 492 кв.м по адресу: г. Сочи, Адлерский р-н, с. Эста-Садок, 82; 3 квартиры в строящемся доме по адресу: г. Сочи, Хостинский р-н, Курортный пр-т., 108/6 (416,4 кв.м); здание конторы фирмы «Юг» (473,2 кв. м) на земельном участке 1 734 кв. м по адресу г. Сочи, Хостинский р-н, Курортный пр-т, 99/9; жилой дом (288,5 кв. м) на земельном участке 1 006 кв. м по адресу: г. Сочи, Хостинский р-н, Курортный пр-т, 99/18. Сведения о регистрации прав Российской Федерации и оперативного управления на указанное имущество в ходе проверки не представлены.

Соинвестор ООО «МСК Новострой» исключено из ЕГРЮЛ 1 августа 2016 на основании пункта 2 статьи 21.1 Закона № 129-ФЗ.

По факту неисполнения обязательств по вводу учебно-научного корпуса, а также ликвидации инвестора ФАНО России обратилось¹⁴² в прокуратуру города Москвы, которой обращение перенаправлено для проведения проверки в ГУ МВД России по г. Москве.

По результатам совещания в Росимуществе 12 сентября 2016 г. у института запрошены правоустанавливающие документы на объекты в городе Сочи, у ООО «МАНКС» - разделительный баланс (в ходе проверки не представлены).

Таким образом, в отсутствие должного контроля со стороны Росимущества и ФАНО России за реализацией инвестиционного контракта инвесторами не исполнены предусмотренные контрактом обязательства по строительству объектов Российской Федерации, деятельность инвестора и соинвестора прекращена; часть квартир и машиномест, составляющая долю Российской Федерации, без правовых оснований передана в собственность юридическим и физическим лицам, не являющимся участниками инвестиционного контракта.

8) Инвестиционный проект нового строительства жилых домов в п. Дубки Одинцовского района Московской области, с зоной благоустройства по адресу: Московская область, Одинцовский район, п. Дубки, реализован на основании инвестиционного контракта от 10 декабря 2002 г. № 2, заключенного Министерством строительного комплекса Московской области (Минмособлстрой), Муниципальным образованием «Одинцовский район Московской области» (Администрация), Государственным научным учреждением «Всероссийский научно-исследовательский институт селекции и семеноводства овощных культур» (ВНИИССОК, соинвестор), ООО «ПСЛ-12»¹⁴³, ЗАО «Жилищный капитал» (сейчас – ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал», инвестор)¹⁴⁴.

Контракт и дополнительные соглашения к нему¹⁴⁵ не согласованы собственником имущества ВНИИССОК.

Инвестиционный объект – строительство жилых домов¹⁴⁶ ориентировочной общей площади 450 000 кв. м, в том числе 300 000 кв. м

¹⁴² Письмо от 16 июня 2016 г. № 007-18.1-11/АС-55.

¹⁴³ В соответствии с дополнительным соглашением от 19 декабря 2003 г. № 1 права инвестора по Договору переданы от ООО «ПСЛ-12» к ЗАО «Жилищный капитал».

¹⁴⁴ Росимуществом представлена альтернативная копия Договора (за № 1 без указания даты), который также подписан Минмособлстроем, Администрацией, ВНИИССОК, ООО «ПСЛ-12», не согласован МТО Минимущества по РАН, РАН, но содержит параметры проектируемого объекта, а также иное соотношение раздела имущества между сторонами.

¹⁴⁵ от 19 декабря 2003 г. № 1, от 7 июля 2005 г. № 2, от 15 декабря 2005 г. № 3, от 6 декабря 2006 г. № 4, от 30 августа 2007 г. № 5, от 27 февраля 2008 г. № 6, от 29 февраля 2008 г. № 7, от 27 августа 2008 г. № 8, от 25 декабря 2008 г. № 9, от 25 декабря 2008 г. № 10, от 15 января 2009 г. № 11, от 13 сентября 2010 г. № 12.

¹⁴⁶ Количество домов, их параметры не указаны. В редакции дополнительных соглашений от 6 декабря 2006 г. № 4, от 13 сентября 2010 г. № 12 контракт дополнен положением, что объект представляет собой жилой микрорайон из жилых домов – корпусов №№ 1, 2, 3, 5, 6 (с переоборудованием (перепрофилированием) под общежитие на 1950 человек), 7/1, 7/2 (корпуса 7/1 и 7/2 – с переоборудованием (перепрофилированием) под

жилой, представляет собой микрорайон, состоящий из жилых домов – корпусов 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8, 9, 10, 11, 12, 16, с зоной благоустройства, объектами социальной и инженерной инфраструктуры на земельных участках площадью 15,5 га с кадастровым номером 50:20:007 02 27:0069 и площадью 6,7 га с кадастровым номером 50:20:007 02 27:0293.

Имущественные права сторон неоднократно изменялись. Так, в разных редакциях контракта ВНИИССОК получал право то на 15% общей площади квартир, то на денежную компенсацию - 1 604 460,0 тыс.руб. от инвестора. Дополнительным соглашением от 13 сентября 2010 г. № 12 установлено следующее распределение:

Объекты	Администрация	Инвестор	Соинвестор
Квартиры	3%, из которых 26 квартир подлежат передаче Инвестору (ДС № 11)	97%, за вычетом квартир, причитающихся Соинвестору	22 квартиры 1 500,0 кв.м (в домах, вводимых в 2012 г.)
Нежилые помещения социально-бытового и культурного наследия	7 зданий 25 691,1 кв.м		
Инженерные сети и сооружения	8 объектов (ориентировочная стоимость 1 125,041 млн руб.)	15 объектов (ориентировочная стоимость 907,222 млн руб.)	
Нежилые помещения		24 объекта (здания и помещения) 22 847,6 кв. м	Технопарк (К8) 6 120 кв.м (ввод в 2012 г.)
Гаражи-стоянки		5 объектов 17 484,0 кв.м	
Денежные средства			374 330 116,16 руб. позаплатно: установлен график платежей в 2010-13 гг.

На основании распоряжений Министерства имущественных отношений Московской области от 17 февраля 2006 г. № 93 и от 29 июня 2006 г. № 868 между Минмособлимущества и ВНИИССОК заключены договоры аренды земельных участков:

Реквизиты	Срок действия	Отметка Управления ФРС по Московской области о регистрации		Кадастровый номер ЗУ	Площадь ЗУ, кв.м	Категория	Ставка ар. платы, руб. за ЗУ/ год	Расчетно: ставка ар. платы, руб. за кв.м/ год
		договора аренды	договора субаренды					
от 03.03.2006 № 21104-z	5 лет	13.11.2006	01.08.2007	50:20:0070227:0069	155 000	земли поселений	4 101 300	26,46
от 30.06.2006 № 21149-z	4 года 11 месяцев	05.12.2006	04.06.2007	50:20:0070227:0293	67 000	земли с/х назначения	7 112,05	0,1

В 2010 г. к указанным договорам заключены дополнительные соглашения от 6 апреля 2010 г. № 1 к договору № 21104-z и от 4 сентября 2010 г. № 1 к договору от 30 июня 2006 г. № 21149-z, которые предусматривают замену прав и обязанностей арендодателя на ТУ Росимущества в Московской области (в связи с регистрацией прав собственности Российской Федерации на земельные участки). Изменена категория земельного участка с кадастровым № 50:20:0070227:0293 – земли населенных пунктов, разрешенное использование

общежитие на 1300 человек), 4-8, 9, 10, 11, 12, 13, 20, 21 и объектов социально-бытового и культурного назначения, инженерных сетей и сооружений...

«под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения»¹⁴⁷. Вместе с тем, *пересмотр ставки арендной платы ТУ Росимущества в Московской области указанным дополнительным соглашением не осуществлен.*

На основании решения Президиума РАСХН (протокол № 5 от 20 мая 2011 г.) ВНИИССОК отказался от права аренды на земельные участки¹⁴⁸.

Росимущество и ТУ Росимущества в Московской области обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к инвестору, администрации, ВНИИССОК, Минмосoblстрою, ООО «ПСЛ-12» о признании недействительным (ничтожным) инвестиционного контракта от 10 декабря 2002 г. № 2, договора аренды земельного участка № 21104-Z и договора субаренды земельного участка от 14 ноября 2006 г. № 04-733/06.

В соответствии с определением от 7 июня 2011 г. о прекращении производства по делу № А41-38694/10 сторонами подписано и утверждено судом мировое соглашение на следующих условиях:

- стоимость права использования инвестором земельных участков (площадью 155 000 кв. м с кадастровым № 50:20:007 0227:0069, площадью 67 000 кв. м с кадастровым № 50:20:007 0227:0293) составляет 953 150,1 тыс. руб. на основании оценки рыночной стоимости;

- в счет оплаты стоимости права использования земельных участков ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал» обязуется передать в собственность Российской Федерации помещения общей площадью 10 824,3 кв. м в объектах недвижимости, возводимых на земельных участках, в том числе 62 квартиры площадью 4 704,3 кв. м и здание нежилого назначения общей площадью 6 120,0 кв. м. Размер рыночной стоимости прав на передаваемые объекты недвижимости составляет 954 000,0 тыс.руб. на основании оценки рыночной стоимости. Таким образом, ***определенный мировым соглашением размер обязательств инвестора перед Российской Федерацией существенно ниже начальных условий инвестиционного контракта;***

- ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал» и ТУ Росимущества в Московской области обязуются в срок до 31 июля 2011 г. заключить договоры, направленные на создание объектов недвижимости по строительным адресам: Московская область, Одинцовский район, вблизи с. Дубки (п. ВНИИССОК), корпуса 11, 12, 13, 20, 21, К-8¹⁴⁹ и передачу находящихся в них жилых и нежилых помещений в собственность Российской Федерации;

¹⁴⁷ Категория земельного участка изменена на основании постановления Правительства Московской области от 3 июля 2007 г. № 479/23 «О включении земельного участка 67 000 кв. м в границы с. Дубки, Одинцовского района».

¹⁴⁸ Актуальные сведения об условиях предоставления ЗАО «Группа компаний «Жилищный квартал» принадлежащих Российской Федерации земельных участков для осуществления строительства к проверке не представлены.

¹⁴⁹ Перечисленные объекты жилищного фонда расположены на земельном участке площадью 155 000 кв. м с кадастровым № 50:20:007 0227:0069; здание нежилого назначения – офисный центр расположено на земельном участке площадью 67 000 кв. м, с кадастровым № 50:20:007 0227:0293.

- ВНИИССОК отказывается от права аренды земельных участков, при этом ТУ Росимущества в Московской области обязуется предоставить земельные участки в аренду инвестору на период строительства;

- с момента вступления в силу мирового соглашения прекращаются права ВНИИССОК по Договору.

Росимуществом (письмо от 24 октября 2016 г. № ПП-07/43968) представлены сведения о регистрации права собственности Российской Федерации:

Реквизиты договора участия в долевом строительстве	Подлежали передаче РФ: количество объектов, вид, общая площадь (кв. м)		Зарегистрированы права РФ: количество объектов, вид, общая площадь (кв. м)		Не выполнены обязательства застройщика перед РФ: количество объектов, вид, общая площадь (кв. м)	
от 02.02.2012 № 20-01/2012	46 квартир	3 578,5	41 квартира	3 088,1	5 квартир	490,4
от 02.02.2012 № 20-02/2012	3 квартиры	252,6	3 квартиры	253,5		
от 02.02.2012 № 20-03/2012	4 квартиры	247,8	4 квартиры	250		
от 02.02.2012 № 20-04/2012	4 квартиры	240,6	4 квартиры	241,6		
от 02.02.2012 № 20-05/2012	5 квартир	384,8			5 квартир	384,8
от 02.02.2012 № 20-06/2012	1 здание	6 120			1 здание	6 120

Из 46 квартир, подлежащих передаче Российской Федерации, Управлением Росреестра по Московской области *отказано в государственной регистрации права собственности Российской Федерации на квартиры №№ 174, 269, 291, 297, 312 в связи с наличием в ЕГРП актуальной записи о государственной регистрации права на указанные квартиры за физическими лицами.*

ТУ Росимущества в Московской области направлено обращение *от 9 июля 2015 г. № ЕП/01-6372* в ГУ МВД по Московской области по факту возможных противоправных действий со стороны руководства ЗАО «Жилищный капитал», связанных с перепродажей недвижимости. *4 мая 2016 г.* вынесено постановление об отказе в возбуждении уголовного дела¹⁵⁰.

По данным системы СПАРК, в 2015 г. наименование и организационно-правовая форма ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал» были изменены на АО «АлеутСтрой»¹⁵¹. Определением Арбитражного суда города Москвы от 15 октября 2015 г. в отношении АО «АлеутСтрой» введена процедура наблюдения¹⁵².

ТУ Росимущества в Московской области в рамках дела № А40-38734/15 о признании несостоятельным (банкротом) АО «АлеутСтрой» поданы заявления: от 11 марта 2016 г. № СБ/07-1644 о включении в реестр требований о передачи

¹⁵⁰ В период проведения проверки ТУ Росимущества в Московской области подана жалоба в Одинцовскую городскую прокуратуру от 13 сентября 2016 г. № ЕП/07-7802 на постановление об отказе в возбуждении уголовного дела, вынесенное и.о. дознавателя Межмуниципального управления МВД России «Одинцовское» лейтенантом полиции Уткиным Н.А.

¹⁵¹ По данным системы СПАРК, на 22.06.2016 более 95% акций общества распределены между юридическими лицами, зарегистрированы на Кипре.

¹⁵² В соответствии с материалами судебного разбирательства, опубликованными на сайте kad.arbitr.ru.

жилых помещений¹⁵³; от 6 апреля 2016 г. № СБ/07-2557 о включении денежного требования в реестр требований кредиторов¹⁵⁴.

Таким образом, в условиях нарушения прав и имущественных интересов Российской Федерации, Росимуществом не произведена оценка ущерба, понесенного Российской Федерацией в связи с невыполнением инвестором в полном объеме условий мирового соглашения, материалы судебных дел свидетельствуют о низкой эффективности претензионной деятельности Росимущества.

9) Инвестиционный проект по застройке земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Одинцовский район, Дубковская п/а, в районе дер. Бородки, ВНИИССОК, реализуется на основании инвестиционного контракта от 25 августа 2005 г. № 05-1 между ВНИИССОК (застройщик) и ООО «Дружба-Монолит» (инвестор). Контракт и дополнительные соглашения к нему¹⁵⁵ не согласованы собственником имущества.

Контрактом предусмотрено строительство жилого комплекса и объектов социальной и инженерной инфраструктуры общей площадью около 280 000 кв. м, включая общую жилую площадь около 200 000 кв. м.

Общий объем инвестиций, необходимых для строительства Объекта, составляет сумму около 3,519 млрд. руб. Объем инвестиционного вклада Инвестора составляет около 3,4 млрд. руб. Объем инвестиционного вклада Застройщика на основе произведенной оценки согласно оценке рыночной стоимости¹⁵⁶ составляет 119,231 млн. руб.

Строительная площадка – земельные участки ВНИИССОК¹⁵⁷ общей площадью 12 га с кадастровыми номерами 50:20:007 02 27:0271 (0,67 га), 50:20:007 02 27:0273 (10,7186 га), 50:20:007 02 27:0272 (0,1794 га), 50:20:007 02 18:0013 (0,432 га). По информации ВНИИССОК (от 14 сентября 2016 г. № 07/266) земельные участки переданы в муниципальную собственность.

Распределение площадей в первоначальной редакции контракта (ВНИИССОК – 18% жилой площади, ООО «Дружба-Монолит» - 82% жилой площади, 100% нежилой площади), неоднократно изменялась дополнительными соглашениями. В редакции дополнительного соглашения № 6 доля ВНИИССОК установлена как: объекты ЖКХ на сумму 517 320,5 тыс.руб.; 34 квартиры общей площадью 2 189,97 кв. м; 69 911,3 тыс. руб. на поддержание и развитие науки, для финансирования фундаментальных и

¹⁵³ 5 квартир, расположенных в монолитно-кирпичном 17-этажном 269-квартирном жилом доме (корп.21). По данным Росимущества, на сегодняшний день определение суда в полном объеме не изготовлено, однако суд удовлетворил заявление в полном объеме.

¹⁵⁴ В отношении здания нежилого назначения - офисный центр, общей площадью ориентировочно 6 120,00 кв. м, возводимый по строительному адресу: Московская область, Одинцовский район, вблизи с. Дубки (п. НИИССОК), К-8, на земельном участке 155 000 кв. м с кадастровым № 50:20:007 02 27:0069. На момент проведения проверки дело по существу не рассмотрено.

¹⁵⁵ от 14 декабря 2005 г. № 1, от 17 февраля 2006 г. № 2, от 29 декабря 2007 г. № 3, от 12 апреля 2010 г. № 4, от 15 февраля 2011 г. № 5, от 10 мая 2012 г. № 6

¹⁵⁶ отчет № 2/03-05 к проверке не представлен.

¹⁵⁷ Владел участками на основании государственного акта на право пользования землей № 558 от 20.05.1993.

приоритетных прикладных исследований по научному обеспечению развития АПК; векселя в количестве 12 штук на сумму 22 769,2 тыс.руб., переданные по акту от 14 мая 2012 года; 176 025,7 тыс.руб. – стоимость строительно-монтажных работ, произведенных инвестором на объектах недвижимости ВНИИССОК. Итого – 845 155 890,23 руб. (786 026 700,13 руб. и 34 квартиры площадью 2 189,97 кв. м по 27 тыс. руб./кв.м).

Согласно акту о реализации контракта от 14 мая 2012 г., не согласованному Росимуществом, инвестор передал ВНИИССОК имущество в указанном составе. *Сведения о регистрации прав собственности Российской Федерации и оперативного управления, учете в РФИ не представлены.*

Решением Арбитражного суда Московской области:

от 15 декабря 2010 г. по делу № А41-8972/10 отказано в удовлетворении исковых требований Росимущества к ООО «Дружба-Монолит», ГНУ «ВНИИССОК», ООО «ТЕЛЛАКС», ООО «Дружба-Инвест» о признании недействительными инвестиционного контракта № 05-1 от 25 августа 2005 г., признании объектов недвижимого имущества, расположенных по адресам: Московская область, Одинцовский район, п. ВНИИССОК, ул. Рябиновая, д. 1, 3; ул. Дружбы, д. 1, 5, 9, 21, самовольными постройками и обязанности застройщика произвести их снос;

от 2 февраля 2011 г. по делу № А41-37864/10 отказано в удовлетворении исковых требований Росимущества к ООО «Дружба-Монолит» о взыскании 123 554,9 тыс. руб. неосновательного обогащения за использование земельными участками¹⁵⁸;

от 8 ноября 2011 г. по делу № А41-4593/11 (*не обжаловалось Росимуществом*) отказано в удовлетворении исковых требований Росимущества о признании договора аренды земельных участков (с кадастровыми №№ 50:20:007 02 27:0273, 50:20:007 02 27:0272, 50:20:007 02 18:0013, 50:20:007 02 27:0271), заключенного между ВНИИССОК и ООО «Дружба-Монолит», недействительным;

от 24 февраля 2011 г. по делу № А41-36385/10 отказано в удовлетворении исковых требований Росимущества об оспаривании разрешения Администрации городского поселения Лесной городок Одинцовского муниципального района Московской области на строительство от 10 марта 2010 г. № RU50511104-0/1/2/20100004, выданного ООО «Дружба-Монолит»;

от 27 сентября 2016 г. по делу №А41-46949/13 ООО «Дружба – Монолит» признано несостоятельным (банкротом) и в отношении общества открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев до 22 марта 2017 г.

Таким образом, в отсутствие согласования собственником имущества инвестиционного контракта и акта о его реализации, при исчерпанных

¹⁵⁸ В решении суда указано на следующее распределение жилой и нежилой площади Объекта со ссылкой на п. 4.4 контракта: ООО «Дружба Монолит» и/или привлеченным им соинвесторам - 86% от общей жилой площади Объекта и 100 % общей нежилой площади Объекта, ГНУ «ВНИИССОК» и/или привлеченным им Соинвесторам 14% от общей жилой площади Объекта. Также указано, что в рамках инвестиционного контракта ответчик передал в собственность Российской Федерации имущество на сумму 500 831,4 тыс.руб. Указанные факты не соответствуют представленным сведениям об исполнении контракта.

возможностях оспаривания указанных действий института, ни Росимущество, ни ФАНО России не могут подтвердить получения ВНИИССОК каких-либо результатов реализации контракта.

10) Инвестиционный проект строительства объектов медицинского назначения и жилого дома по адресу: г. Москва, Волоколамское шоссе, 80, был реализован на основании инвестиционного договора от 5 марта 2004 г. № ИД-10/12 между Государственным учреждением научно-исследовательским институтом неврологии РАМН¹⁵⁹ (заказчик), Росимуществом и ООО «Афина+» (до 4 декабря 2012 г. ООО «Афина») (инвестор). Договор и дополнительные соглашения к нему от 17 августа 2005 г. № 1, от 27 апреля 2007 г. № 2 и от 16 октября 2015 г. № 3 согласованы собственником имущества заказчика.

Контракт предусматривает:

в части объектов медицинского назначения – капитальный ремонт главного клинического корпуса площадью 13 981 кв. м; строительство пристройки – 6 000 кв. м; патологоанатомического корпуса – 300 кв. м; вивария – 650 кв. м; кислородной станции – 36 кв. м; оснащение медицинским оборудованием указанных помещений на сумму не менее 944,5 тыс. долларов США¹⁶⁰. Строительство осуществляется на земельном участке с кадастровым № 77:08:0007003:1000 площадью 30 000 кв. м.

строительство жилого дома с нежилыми помещениями общей площадью ориентировочно 45 000 кв. м на земельном участке площадью 15 000 кв. м (часть земельного участка с кадастровым № 77:0807003:002). Инвестором заключен договор аренды на земельный участок площадью 14 573 кв. м (кад. № 77:08:0007003:1001)¹⁶¹.

В собственность Российской Федерации переходит 22% площади новых объектов, в том числе 100% помещений медицинского (лечебного) назначения оснащенных оборудованием, и административные помещения в жилом доме не менее 1 500 кв. м (Росимущество имеет преимущественное право выбора площадей); в собственность инвестора – 78% от площади новых объектов (за исключением помещений учреждения).

Сторонами подписаны протоколы распределения площадей, в соответствии с которыми передаче в собственность Российской Федерации подлежит 15 867,9 кв. м, что составляло 21,9% - а именно:

Наименование помещений	в кв. м		
	Всего	Доля РФ	Доля инвестора
Общая площадь квартир	43354,9	2146,4	41208,5
Количество квартир (шт), в т.н.:	384	18	366
Нежилые помещения в жилом доме.	6267,6	1500	4767,6
Подземная автостоянка в т.ч.:	11358,8	766,2	10592,6

¹⁵⁹ В настоящее время - ФГБУ «Научный центр неврологии РАМН».

¹⁶⁰ По перечню, утвержденному президентом РАМН В.И. Покровским и представленному письмом ГУ НИИ неврологии РАМН от 23 декабря 2003 г. № 01-381 (приложение № 1 к договору). К проверке не представлено.

¹⁶¹ Изначально в инвестиционный проект был вовлечен земельный участок по адресу: г. Москва, Волоколамское шоссе, д. 80, общей площадью 44 573 кв. м (кадастровый № 77-08-07003-002), находящийся в постоянном (бессрочном) пользовании учреждения, который в дальнейшем разделен на два земельных участка с кадастровыми №№ 77:08:0007003:1001 и 77:08:0007003:1000. При этом в РФИ образованные земельные участки не учтены, но дважды учтен земельный участок 77:08:07003:002.

машино-мест (шт)	545	37	508
Объекты медицинского назначения в т.ч.:	11455,3	11455,3	0
- клинический корпус	10254,4	10254,4	0
- здание экспериментального биологического отделения	722,3	722,3	0
- здание патологоанатомического отделения	398,6	398,6	0
- кислородная станция	80	80	0
Итого	72436,6	15867,9 21,9%	56568,7 78,1%

18 ноября 2008 г. сторонами подписан акт о выполнении работ первого этапа реализации инвестиционного договора.

Многоэтажный жилой дом по адресу: г. Москва, Сосновая аллея, д. 1, введен в эксплуатацию 31 декабря 2010 г.¹⁶² со следующими показателями: общая жилая площадь 42 550,1 кв. м, ДОУ - 732,85 кв. м, ФОК - 902,56 кв. м, подземная автостоянка 8 246 - кв. м.

Инвестор прекратил финансирование строительства объектов медицинского (лечебного) назначения уточненной площадью 12 298 кв. м¹⁶³ с 2012 года, что привело к остановке строительных работ. Решением Арбитражного суда города Москвы от 30 апреля 2014 г. по делу № А40-180092/2013 отказано в удовлетворении исковых требований заказчика к ООО «Афина» и ООО «Афина+» о понуждении к исполнению инвестиционного договора.

Напротив, решением Арбитражного суда города Москвы от 26 февраля 2014 г. по делу № А40-101390/2013 удовлетворены требования инвестора в части obligations заказчика и Росимущества подписать дополнительное соглашение № 3 и протоколы распределения площадей в жилом доме в редакции инвестора. Согласно позиции суда подлежит распределению общая площадь помещений жилого дома 58 583 кв. м и объектов медицинского назначения 12 298 кв. м, из которых 22%, или 15 593,82 кв. м, передаются Российской Федерации. Указанное решение отменено решением Девятого арбитражного апелляционного суда от 22 января 2015 г., как нарушающее преимущественное право Росимущества выбора площадей и сокращающее долю Российской Федерации.

Согласно позиции инвестора возобновление финансирования возможно после подписания протокола распределения площадей в жилом доме на предложенных Инвестором в рамках дела № А40-101390/2013 условиях (то есть без учета помещений общего пользования) в размере 15 593,82 кв. м.

Результаты анализа состава помещений на основании технического паспорта, показывают, что помещения общего пользования на этажах с жилыми помещениями составляют порядка 11 897,4 кв. м, или 39,4% таких помещений в жилом доме, что свидетельствует о необоснованности позиции инвестора о наличии помещений общего пользования жилого дома площадью 30 190,2 кв. м, не подлежащих распределению. Кроме того, указанные в данном акте

¹⁶² Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU77179000-003303.

¹⁶³ Согласно проектной документации комплекса зданий лечебного назначения ГУ НИИ неврологии РАМН

помещения содержат комнаты, которые могут относиться к помещениям общего пользования (лестничные клетки, коридоры, санузлы)¹⁶⁴.

Несмотря на отсутствие актов о реализации контракта и протоколов распределения площадей, часть квартир в жилом доме перешла в собственность третьих лиц. Так, в интернет-базе ЦИАН (cian.ru) размещено не менее 12 объявлений о продаже квартир в ЖК «Зодиак», реализуемых на вторичном рынке по цене от 284,6 до 532,8 тыс. руб. за кв. м.

В настоящее время инвестор по разным причинам уклоняется от согласования разработанной учреждением проектно-сметной документации на объекты Российской Федерации, что следует из переписки между инвестором и заказчиком, протоколов совместных совещаний в Росимуществе¹⁶⁵.

В ходе проведения контрольного мероприятия Росимуществом в адрес ООО «Афина+» направлена претензия¹⁶⁶ о предоставлении Российской Федерации помещений общей площадью 22 235,7 кв. м, или 22% общей площади, в порядке преимущественного права выбора помещений.

По запросу Генеральной прокуратуры Российской Федерации от 16 марта 2016 г. 73/1-481-2016, направленному в рамках проверки по обращению учреждения, Росимущество в письме от 1 апреля 2016 г. № РС-07/12724 сообщает, что, учитывая сложившуюся ситуацию, Росимуществом прорабатывается вопрос принятия возможных мер для защиты законных прав и имущественных интересов Российской Федерации в рамках договора. Между тем, такие меры к моменту проведения проверки Росимуществом не принимались.

Таким образом, Росимуществом не принимались достаточные меры по восстановлению прав и имущественных интересов Российской Федерации.

7.2.2.6. Инвестиционные контракты, подведомственные ФАНО России организации стороной в которых не выступают:

1) **Инвестиционный проект строительства гаража-стоянки на 300 машино-мест по адресу: Московская обл., Ногинский район, г. Черноголовка, ул. Центральная, д. 27, предполагалось реализовать на основании инвестиционного контракта от 23 марта 2006 г., заключенного между Министерством строительного комплекса Московской области, органом местного самоуправления г. Черноголовка Московской области и ЗАО «Стройсервис» (Инвестор).**

Предметом инвестиционного контракта является строительство гаража-стоянки на 300 машино-мест общей площадью 10 000,0 кв. м. Ввод в эксплуатацию пускового комплекса № 1 (здание стоянки автотранспорта общей площадью 8 800,0 кв. м) – II квартал 2007 года. Ввод в эксплуатацию пускового комплекса № 2 (пристроенные административно-технические помещения

¹⁶⁴ Например, помещение III, на 1 этаже корпуса 3 состоит из двух комнат: тамбура площадью 2,3 кв. метра и лестничной клетки 9,3 кв. м.

¹⁶⁵ Например, протоколы совещания в Росимуществе от 10 марта 2016 г. № 07/126пр, протокол совещания 29 апреля 2016 г. у заместителя руководителя Росимущества И.Ю. Бабушкина от 23 мая 2016 № 151.

¹⁶⁶ от 20 октября 2016 г. № ИБ-07/43652 за подписью заместителя руководителя И.Ю. Бабушкина и директора ФГБУН «Научный центр неврологии».

общей площадью 1 700,0 кв. м) – IV квартал 2007 года. Инвестор получает 100 % при вводе каждого пускового комплекса.

Постановлением Главы городского округа Черноголовки Московской области Российской Федерации от 7 сентября 2007 г. № 255 действие разрешения от 5 июня 2006 г. № 47 на строительство здания гаража-стоянки на 300 машино-мест, выданного ЗАО «Стройсервис», приостановлено на срок, необходимый для оформления земельных правоотношений. Сведений об оформлении земельных правоотношений с ЗАО «Стройсервис» не представлено.

Согласно акту проверки фактического использования земельного участка, площадью 4 500,0 кв. м, находящегося в федеральной собственности и расположенного по адресу: Московская область, г. Черноголовка, ул. Центральная, д. 27, от 11 ноября 2011 г. участок не сформирован, не стоит на кадастровом учете, передача в пользование инвестору по договору аренды не согласовывалась с Росимуществом. Правообладатель земельного участка ФГБУН Институт проблем химической физики РАН сообщал об отсутствии сведений по инвестиционному контракту (письмо от 12 октября 2016 г. № 12108-341).

Учитывая изложенное, ФАНО России необходимо принять меры по устранению возможности возобновления реализации указанного инвестиционного контракта.

2) Инвестиционный проект строительства высотного многофункционального административно-жилого комплекса с подземным гаражом по адресу: г. Москва, проезд Серебрякова, вл. 11-13, был реализован на основании инвестиционного контракта от 30 декабря 2005 г., заключенного между Правительством Москвы и ОАО «Новое кольцо Москвы» (инвестор) в рамках программы «Новое кольцо Москвы». Согласно дополнительному соглашению от 4 февраля 2013 г. № 5 дальнейшая реализация инвестиционного контракта осуществляется ООО «Нордсервис» (инвестор).

В соответствии с решением ГЗК от 21 января 2016 г. №2 (пункт 26) 11 марта 2016 г. оформлен ГПЗУ № RU77-188000-019104, предусматривающий строительство объекта со общей площадью 217 605 кв. м, что увеличивает характеристики объекта в контракте в 2 раза.

На земельном участке, являющимся строительной площадкой, было расположено здание типографии общей площадью 433,8 кв. м по адресу: г. Москва, пр. Нансена, д. 4Б, находящееся в федеральной собственности и закрепленное на праве оперативного управления за ГНУ «Всероссийский научно-исследовательский институт экономики сельского хозяйства» (ВНИИЭСХ).

ВНИИЭСХ на основании решения РАСХН без согласования с Росимуществом заключило с ОАО «Новое кольцо Москвы» договор о компенсации от 14 февраля 2007 г. № 14-18/7, по условиям которого ВНИИЭСХ должно получить в качестве компенсации за изъятие и снос здания типографии и байпаса (теплотрассы) 26 600,0 тыс. руб. ***Компенсация не***

учитывает стоимость земельного участка, на котором расположены изымаемые объекты.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 18 августа 2010 г. по делу № А40-51538/10-82-438, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 26 ноября 2010 г. № 09АП-27442/2010-ГК и постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 15 марта 2011 г. № КГ-А40/1484-11, в удовлетворении исковых требований Росимущества к ВНИИЭСХ, ОАО «Новое кольцо Москвы» и Правительству Москвы о признании недействительным договора о компенсации, о признании незаконным сноса здания типографии и признании за Российской Федерацией права соинвестора по инвестиционному контракту, в том числе на получение в собственность помещений в составе многофункционального административно-жилого комплекса, эквивалентных рыночной стоимости снесенного здания и земельного участка, на котором находилось здание, отказано.

Иные меры защиты нарушенных прав Российской Федерации не принимались.

3) Инвестиционный проект строительства жилых домов по адресу: г. Москва, Балаклавский проспект, корп. 2А, Б, В (Балаклавский проспект, вл. 33), реализуется в соответствии с распоряжениями Правительства Москвы от 25 декабря 2001 г. № 542-РП и от 16 апреля 2008 г. № 774-РП на территории опытно-проектного жилого района Чертаново, дублера Варшавского шоссе (ЮАО).

Инвестором является АО «СУ-155». Сроки реализации инвестиционного проекта – 2002-2015 годы. В настоящий момент строительные работы на объекте приостановлены в связи с отсутствием разрешительной документации и тяжелым финансовым положением Группы компаний «СУ-155».

Строительство объекта предусмотрено на трех смежных земельных участках:

- площадью 19 800,0 кв. м с кадастровым № 77:05:0006003:71, предоставленном УФСБ России по г. Москве и Московской области по договору от 23 апреля 2012 г. № М-05-605988 в безвозмездное срочное пользование сроком;

- площадью 6 000,0 кв. м с кадастровым № 77:05:0006003:2450, предоставленном АО «СУ-155» по договору аренды от 31 июля 1995 г. № М-05-002759. С УФСБ России по г. Москве и Московской области заключен договор безвозмездного срочного пользования от 22 июня 2016 г. № М-05-609160;

- площадью 11 000,0 кв. м с кадастровым № 77:05:0006003:12, находящемся в собственности Российской Федерации (запись в ЕГРП от 14 декабря 2006 г. № 77-77-14/016/2006-492) и переданном ФГБУН «Институт радиотехники и электроники им. В.А. Котельникова РАН» (ИРЭ РАН) на праве постоянного бессрочного пользования (запись в ЕГРП от 6 сентября 2006 г. № 77-77-14/009/2006-1023).

Указанный земельный участок задействован в реализации инвестиционного проекта без согласования с собственником имущества.

Председателем Правительства Российской Федерации В.В. Путиным дано согласие от 27 июля 2011 г. № ВП-П4-5333 на снятие запрета, установленного Постановлением № 234, в отношении сделок с указанным земельным участком в целях завершения строительства жилого комплекса по адресу: г. Москва, Балаклавский проспект, корп. 2А, Б, В.

На основании обращения Департамента градостроительной политики города Москвы от 26 июня 2015 г. № ДГП-03-5533/15 и с учетом согласия Председателя Правительства Российской Федерации ФАНО России принято решение о согласовании вовлечения земельного участка общей площадью 11 000,0 кв. м с кадастровым № 77:05:0006003:12 в инвестиционный проект¹⁶⁷.

При этом установлено, что имущественный вклад Российской Федерации в инвестиционный контракт определяется как стоимость недвижимого имущества, земельного участка, оцененного в сумму 912 691,6 тыс. руб. в соответствии с отчетом об оценке от 3 июня 2015 г. № 1433/15-ЗУ. По предварительным данным, доля Российской Федерации по итогам реализации инвестиционного контракта будет составлять не менее 5 000,0 кв. м общей площади квартир многоквартирного жилого дома, предназначенных для предоставления научным сотрудникам ИРЭ РАН в качестве служебного жилья.

Согласно представленной информации ФАНО России совместно с заинтересованными лицами готовит проект постановления Правительства Российской Федерации, предусматривающий условия по вовлечению федерального земельного участка площадью 11 000,0 кв. м, оказавшегося в зоне застройки, в инвестиционный проект. *До настоящего времени проект акта Правительства Российской Федерации на согласование в Росимущество не поступал.*

8. Возражения или замечания руководителей объектов контрольного мероприятия на результаты контрольного мероприятия (при наличии):

8.1. Письмо врио руководителя Федерального агентства по управлению государственным имуществом П.А.Потапова от 25 октября 2016 г. № А-8349.

Заключение на замечания (пояснения) врио руководителя Федерального агентства по управлению государственным имуществом П.А.Потапова к акту по результатам контрольного мероприятия от 28 октября 2016 г. № 14-1418/14-02вн на 16 л. в 1 экз.

8.2. Письмо врио руководителя Федерального агентства научных организаций А.М.Медведева от 7 ноября 2016 г. № А-8640.

Заключение на замечания (пояснения) врио руководителя Федерального агентства научных организаций А.М.Медведева к акту по результатам контрольного мероприятия от 10 ноября 2016 г. № 14-1452/14-02вн на 3 л. в 1 экз.

¹⁶⁷ Протокол заседания Комиссии ФАНО России по рассмотрению вопросов использования, распоряжения федеральным недвижимым имуществом, особо ценным движимым имуществом и сделок с ним, закрепленным за организациями, подведомственными ФАНО России, от 30 июня 2015 г. № 16-РИ/15.

Выводы:

1. Ввиду действия постановления Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2008 г. № 234 «Об обеспечении жилищного и иного строительства на земельных участках, находящихся в федеральной собственности» постановление Правительства Российской Федерации от 10 августа 2007 г. № 505 «О порядке принятия федеральными органами исполнительной власти решения о даче согласия на заключение сделок по привлечению инвестиций в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества» имеет крайне ограниченное применение: сделки по вовлечению в оборот федерального имущества согласовываются по отдельным решениям Правительства Российской Федерации.

2. В нарушение требований подпунктов «м», «т» пункта 3 Положения об осуществлении федеральными органами исполнительной власти функций и полномочий учредителя федерального бюджетного учреждения, утвержденного Постановлением № 537, пункта 2 постановления Правительства Российской Федерации от 25 октября 2013 г. № 959 «О Федеральном агентстве научных организаций» и пункта 5.3.1 утвержденного им Положения о Федеральном агентстве научных организаций ФАНО России не осуществляет полномочия учредителя подведомственных ему федеральных государственных бюджетных учреждений в части распоряжения недвижимым имуществом, вовлеченном в предпринимательский оборот на инвестиционных условиях, и, в частности: не принимает участия в рассмотрении и согласовании дополнительных соглашений к заключенным инвестиционным контрактам и актов реализации (частичной реализации) инвестиционных контрактов, а также не осуществляет контроль за деятельностью учреждений в качестве участников инвестиционных отношений.

3. Анализ 45-ти инвестиционных контрактов, стороной которых выступают 33 подведомственных ФАНО России федеральных государственных бюджетных учреждения, и 3-х контрактов, предусматривающих вовлечение в предпринимательский оборот их имущества, заключенных в период 2000 – 2007 гг., показывает:

3.1. В нарушение требований пункта 1 статьи 296, пункта 10 статьи 9.2 Федерального закона от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», подпункта «м» пункта 3 Положения об осуществлении федеральными органами исполнительной власти функций и полномочий учредителя федерального бюджетного учреждения, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 26 июля 2010 г. № 537¹⁶⁸, не согласованы собственником имущества учреждения 19 инвестиционных контрактов и (или) дополнительных соглашений к ним, что составляет 40% их общего количества;

3.2. В нарушение требований статьи 8 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в 29-ти инвестиционных контрактах не была проведена оценка вкладов Российской

¹⁶⁸ Указанный вывод подразумевает применение перечисленных нормативных актов в редакции, действующей на момент заключения инвестиционных контрактов и (или) дополнительных соглашений к ним.

Федерации и инвесторов на основании отчетов об оценке, из которых в 25-ти контрактах доли Российской Федерации и инвесторов на результат инвестиционного проекта также определены без использования отчетов об оценке;

3.3. В ходе реализации 13-ти инвестиционных контрактов безосновательно уменьшена доля Российской Федерации.

4. 6 инвестиционных контрактов прекратили свое действие, вместе с тем:

4.1. Несмотря на то, что обязательства по инвестиционному контракту от 28 декабря 2007 г. № 2И, заключенному между Институтом аналитического приборостроения РАН и ООО «Лицей», по реализации проекта реконструкции нежилого объекта по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Метростроевцев, д. 22, лит. А, в силу положений статьи 419 Гражданского кодекса Российской Федерации прекращены ликвидацией юридического лица, Росимущество прорабатывается вопрос необходимости признания контракта прекращенным в судебном порядке, что свидетельствует о низком качестве осуществления им полномочий;

4.2. Согласно акту о результатах реализации инвестиционного договора от 26 октября 2012 г., утвержденному Росимуществом и согласованному РАН, по результатам реализации инвестиционного договора от 22 декабря 2004 г., заключенного Учреждением РАН Институт металлургии Уральского отделения РАН, ООО «PCY 37» и ООО «Кронверк», в собственность Российской Федерации перешло 23,5% общей площади объекта против 30%, предусмотренных контрактом, что нарушает имущественные права Российской Федерации;

4.3. Анализ реализации инвестиционного контракта от 19 сентября 2001 г. № 1 между Институтом нефтехимического синтеза РАН им. А.В. Топчиева и ООО «Балтийская строительная компания № 45» по реконструкции нежилого здания общей площадью 759,5 кв. м по адресу: г. Москва, Ленинский проспект, д. 29, стр. 8, не позволяет подтвердить объем выполненных инвестором работ.

5. Анализ результатов 8-ми завершенных строительством инвестиционных проектов, требующих согласования актов реализации, свидетельствует о ненадлежащем осуществлении полномочий Росимущества и ФАНО России, предусмотренных положениями об агентствах:

5.1. На протяжении более 5 лет после завершения строительства в рамках инвестиционного договора от 14 апреля 2004 г. № 1и, заключенного МТО Минимущества России «Агентство по управлению имуществом РАН», Институтом аналитического приборостроения Российской академии наук и ООО «Сканди», акт реализации инвестиционного проекта не подписан по причине отказа инвестора от заключения договора аренды земельного участка под объектом, что влечет недополучение доходов федерального бюджета в виде арендной платы;

5.2. Необоснованное уклонение Росимущества от принятия решения по существу акта о результатах реализации инвестиционного контракта от 23 мая 2001 г. № 1, заключенного между ГУ Больница РАН, ЗАО ОСК «Объединенная

строительная компания» и Администрацией города Троицка, от 28 июня 2012 г. имело следствием осуществление государственной регистрации доли Российской Федерации без согласования с Росимуществом и в меньшем размере, не подтвержденном соответствующей технической документацией;

5.3. В отсутствие достаточных сведений о результатах реализации инвестиционного договора от 24 марта 2005 г. по реконструкции лабораторного корпуса по адресу: г. Чита, Центральный административный район, ул. Красной Звезды, д. 50, заключенного ТУ Росимущества по Читинской области, государственным научным учреждением «НИИ ветеринарии Восточной Сибири Сибирского отделения РАСХН» и ООО «Радченко», оценки вкладов сторон, согласования акта о реализации договора существуют риски неправомерного выбытия имущества, подлежащего передаче в собственность Российской Федерации;

5.4. Несмотря на вступившие в силу судебные акты, обязывающие ФАНО России подписать, Росимущество – утвердить протокол о реализации договора об инвестиционной деятельности от 26 декабря 2001 г., заключенного между МТО Минимущества России «Агентство по управлению имуществом РАН», Санкт-Петербургским научным центром РАН и ООО «Аливект» от 24 сентября 2013 г., соответствующий протокол ФАНО России не подписан, Росимуществом не утвержден;

5.5. С 2011 г. контроль за реализацией договора об инвестиционной деятельности от 7 июня 2007 г. № 5, заключенного между государственным научным учреждением ордена Трудового Красного Знамени «Агрофизический научно-исследовательский институт Россельхозакадемии» и ООО «Строительная компания «Дальпитерстрой», со стороны Росимущества и ФАНО России не осуществлялся, при наличии признаков нарушения имущественных интересов Российской Федерации меры по их защите Росимуществом не принимались;

5.6. Реализация договора об инвестиционной деятельности от 1 декабря 2000 г. № б/н, заключенного Агрофизическим научно-исследовательским институтом РАСХН и ЗАО «Главзапстрой» без согласования собственника имущества учреждения, в течение всего периода его исполнения не контролировалась, правомерность завершения инвестиционного проекта оценки не получила, по истечении 4-х лет Росимуществом рассматривается вопрос целесообразности обращения в правоохранительные органы;

5.7. Несмотря на то, что инвестиционным договором от 4 июля 2004 г. № 9-2005, заключенным ФГБУН «Институт технической химии» УрО РАН и ООО «Энергоресурс-Принт», фактически предусмотрено отчуждение не полностью вовлеченного в инвестиционный проект земельного участка, находящегося в собственности Российской Федерации, вопрос межевания земельного участка, соответствующего площади застройки и внесения соответствующих изменений в условия инвестиционного договора Росимуществом и ФАНО России не поднимается.

6. Несмотря на то, что 14 инвестиционных контрактов не имеют перспектив реализации, в большинстве своем по причине невозможности утверждения градостроительного плана земельного участка с характеристиками нового строительства, установленными в инвестиционном контракте, и требуют расторжения, необходимые меры по прекращению договорных отношений подведомственными учреждениями ФАНО России, Росимуществом и ФАНО России не принимаются. В частности:

6.1. Учитывая отказ инвестора от исполнения инвестиционного контракта от 5 июля 2005 г. № 11-2005 по строительству производственного здания и здания конструкторско-технологического отдела по адресу: Московская обл., Ногинский район, г. Черноголовка, ул. Институтская, д. 6, заключенного между Институтом проблем технологии микроэлектроники и особо чистых материалов РАН и ООО «Королан», истечение сроков реализации проекта, согласование Росимуществом и ФАНО России расторжения контракта на протяжении 3 лет следует квалифицировать как бездействие;

6.2. В отсутствие оснований Росимущество придерживается позиции, что инвестиционный контракт от 15 февраля 2000 г., заключенный между Институтом биоорганической химии им. М.М. Шемякина и Ю.А. Овчинникова РАН и ООО «Производственно-консалтинговая компания «Промстройкомплект», предусматривающий строительство комплекса нежилых зданий и сооружений по адресу: г. Москва, Миклухо-Маклая, вл. 16/10, расторгнут на основании отказа внешнего управляющего ООО «ЭКС-Клуб» от 20 мая 2011 г. и не принимает мер по надлежащему его расторжению.

7. Принимаемые Росимуществом меры в отношении 2-х из 7-ми инвестиционных контрактов, находящиеся на различных стадиях реализации и требующих принятия решений собственника имущества учреждения, не могут быть признаны эффективными:

7.1. В условиях завершения строительства десятой части объема (1 289,8 кв. м из 13 500 кв. м), предусмотренного условиями инвестиционного контракта от 30 августа 2006 г. № 2 между Учреждением РАН Институт металлургии УрО РАН, ООО «РСУ 37» и ООО «Кронверк» по строительству инновационно-технологического центра по адресу: г. Екатеринбург, ул. Амундсена, 103, согласование новых условий контракта и акта частичной реализации контракта длится более года, при этом проводимая учреждением работа по оценке в соответствии с замечаниями Росимущества не позволяет определить размер долей участников проекта, так как оценивается только земельный участок как вклад Российской Федерации;

7.2. В отсутствие выделенного земельного участка под строительство многофункционального комплекса по адресу: г. Москва, Нахимовский проспект, 36, реализуемого в рамках инвестиционного контракта от 5 апреля 2005 г. № 3-2005 между ФГБУН «Институт океанологии им. П.П. Ширшова РАН» и ООО «Н-Строй», Росимущество более двух лет рассматривает проекты документов, отчеты об оценке, которые не могут быть использованы для

принятия решений по существу реализации проекта, поскольку имеют целью определение вклада одной стороны – Российской Федерации.

8. При реализации 10 инвестиционных контрактов выявлены признаки нарушения имущественных интересов Российской Федерации:

8.1. Документы по исполнению инвестиционного контракта по реконструкции и капитальному ремонту здания по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Власова, вл. 21, стр. 3 от 10 октября 2002 г., заключенного между Государственным южным научно-исследовательским полигоном РАН и ООО «Касеандр», отсутствуют, что не позволяет подтвердить исполнение инвестором обязательств по контракту.

8.2. При реализации инвестиционного проекта строительства лабораторно-стендового корпуса и жилого дома по адресам: г. Москва, Хорошевское шоссе, 76А и г. Москва, Щукинская ул., вл. 8, на основании инвестиционного контракта от 12 мая 2005 г. № 4-2005 между ФГБУН «Государственным научным Центром Российской Федерации Институту медико-биологических проблем РАН» и ООО «КРОНТЭКС» без согласования с собственником имущества учреждения сторонами фактически реализованы условия проекта дополнительного соглашения, приводящие к уменьшению доли Российской Федерации. Отчеты об оценке, представляемых заказчиком в адрес Росимущества в рамках узаконивания фактически реализованных условий, содержат признаки искажения результата в пользу инвестора.

8.3. В отсутствие согласования собственника имущества Научно-исследовательский центр «Космическое материаловедение» института кристаллографии им. А.В. Шубникова РАН заключено дополнительное соглашение от 7 декабря 2010 г. № 2 к инвестиционному договору от 21 декабря 2004 г. № 9-2004 о реализации инвестиционного проекта строительства 2-ой очереди 9-ти этажного дома в микрорайоне «4А» по адресу: г. Калуга, ул. Генерала Попова, д. 18, корп. 3 в, условиями которого доля Российской Федерации снижена с 10% до 9,3%.

8.4. Заключение дополнительных соглашений к договору о совместном долевом участии в строительстве от 25 октября 2000 г. б/н инвестиционного проекта завершения строительства экспериментально-конструкторского корпуса Института прикладной физики РАН – «Блока-1Б», расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ульянова, 46, происходило без согласования собственником имущества института и привело к снижению доли Российской Федерации. С 2011 г. меры по восстановлению прав Российской Федерации не принимались.

8.5. Реконструируемые в рамках инвестиционного проекта реконструкции незавершенных строительством объектов по адресу: Москва, ул. Лобненская, д. 19, корпуса 1Б-2, 1Б-3, 1Б-4 (инвестиционный контракт от 18 марта 2004 г. № 02-70) объекты ФГБУН «Объединенный институт высоких температур РАН» не введены в эксплуатацию в установленные контрактом сроки, но используются инвестором в коммерческих целях без правовых оснований, что является

неосновательным обогащением инвестора и незаконным использованием федерального имущества.

8.6. На земельном участке с кадастровым номером 05:40:000059:0144 площадью 22 181 кв. м, вовлеченном в инвестиционный проект по организации экспозиционного центра Горного ботанического сада ДНЦ РАН по адресу: г. Махачкала, ул. М. Ярагского, д. 75, на основании инвестиционного договора от 30 августа 2006 г. № 7-2006 выявлены объекты недвижимости третьих лиц. При этом Росимущество и ФАНО России не обладают полной информацией о состоянии реализации инвестиционного проекта, правомерности вовлечения федерального имущества в проект и определении имущественных прав сторон договора.

8.7. В отсутствие должного контроля со стороны Росимущества и ФАНО России за реализацией инвестиционного контракта от 14 августа 2003 г. № 01-2003 по строительству жилых домов, учебно-научного корпуса и общественно-культурного центра по адресу: г. Москва, Нахимовский проспект, 47, инвесторами не исполнены обязательства перед Российской Федерацией в части строительства учебно-научного корпуса ФГБУН «Центральный экономико-математический институт Российской академии наук»; часть квартир и машиноместа, составляющие долю Российской Федерации в жилых домах, без правовых оснований передана в собственность юридическим и физическим лицам, не являющимся участниками инвестиционного контракта.

8.8. Инвестиционный контракт от 10 декабря 2002 г. № 2 по реализации инвестиционного проекта нового строительства жилых домов в п. Дубки Одинцовского района Московской области и дополнительные соглашения к нему заключались Государственным научным учреждением «Всероссийский научно-исследовательский институт селекции и семеноводства овощных культур» в отсутствие согласия собственника его имущества. Доля Российской Федерации в инвестиционном проекте неоднократно пересматривалась и уже по итогам претензионной работы Росимущества определена с ухудшением изначальных условий. При этом обязательства инвестора перед Российской Федерацией не исполнены в размере 6 995,2 кв. м жилых и нежилых помещений.

8.9. Инвестиционный контракт от 25 августа 2005 г. № 05-1 по реализации проекта по застройке земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Одинцовский район, Дубковская п/а, в районе дер. Бородки и дополнительные соглашения к нему заключались Государственным научным учреждением «Всероссийский научно-исследовательский институт селекции и семеноводства овощных культур» в отсутствие согласия собственника имущества. При этом отмечается риск неисполнения инвестором обязательств.

8.10. При реализации инвестиционного проекта строительства объектов медицинского назначения и жилого дома по адресу: г. Москва, Волоколамское шоссе, 80, на основании инвестиционного договора от 5 марта 2004 г. № ИД-10/12 между ФГБУ «Научный центр неврологии РАМН», Росимуществом и инвестором ООО «Афина+», инвестором не исполнены обязательства перед Российской Федерацией: инвестором прекращено финансирование

строительства объектов медицинского (лечебного) назначения Российской Федерации площадью 12 298 кв. м, не осуществлена передача помещений в жилом доме общей площадью 22 235,7 кв. м, в отсутствие актов о реализации договора и протоколов распределения площадей идет реализация квартир третьим лицам, что также нарушает установленное инвестиционным договором преимущественное право выбора помещений Росимуществом.

По итогам контрольного мероприятия предлагается:

1. Направить представления Счетной палаты Российской Федерации Федеральному агентству по управлению государственным имуществом, Федеральному агентству научных организаций.

2. Направить обращение Счетной палаты Российской Федерации в Генеральную прокуратуру Российской Федерации.

3. Отчет о результатах контрольного мероприятия направить в Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации.

- Приложение:
1. Перечень нормативно-правовых актов на 1 л. в 1 экз.
 2. Перечень актов, оформленных по результатам контрольного мероприятия, на 1 л. в 1 экз.
 3. Заключение на замечания (пояснения) врио руководителя Федерального агентства по управлению государственным имуществом П.А.Потапова к акту по результатам контрольного мероприятия от 28 октября 2016 г. № 14-1418/14-02вн на 16 л. в 1 экз.
 4. Заключение на замечания (пояснения) врио руководителя Федерального агентства научных организаций А.М.Медведева к акту по результатам контрольного мероприятия от 10 ноября 2016 г. № 14-1452/14-02вн на 3 л. в 1 экз.

Аудитор Счетной палаты



М.С.Рохмистров