

**УТВЕРЖДАЮ**

Председатель Счетной палаты  
Города Томска

\_\_\_\_\_ В.И.Вакс  
«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2014 года

## **ОТЧЕТ**

### **о результатах проведенного контрольного мероприятия «Аудит эффективности управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, переданными в аренду, а также их использования (выборочно)»**

#### **Основание для проведения контрольного мероприятия**

Пункт 1.4 «Плана работы Счетной палаты Города Томска на 2013 год», утвержденного приказом председателя Счетной палаты Города Томска от 27.12.2012 № 262 (с изменениями).

#### **Объекты контрольного мероприятия**

Департамент экономического развития и управления муниципальной собственностью администрации Города Томска (далее по тексту – департамент экономразвития, ДЭРиУМС). Проверка проведена выборочным методом по представленным ДЭРиУМС документам, а также путем обследования земельных участков, переданных в аренду под развитие застроенных территорий, а также с видом разрешенного использования «для эксплуатации спортивных объектов».

#### **Цель контрольного мероприятия**

Проверка эффективности управления и распоряжения земельными участками, переданными в аренду, а также их использования. В рамках контрольного мероприятия проверено использование земельных участков, переданных в аренду под спортивные сооружения и под развитие застроенных территорий.

Ранее Счетной палатой Города Томска проверка эффективности деятельности департамента экономразвития в части администрирования доходов бюджета муниципального образования «Город Томск», полученных в виде арендной платы за земельные участки, продажи права на заключение договоров аренды земельных участков в 2010-2011 гг. проводилась в ноябре 2011- января 2012 года.

Проверяемый период: 01.01.2013 – 01.10.2013.

Срок проведения проверки: с 28.11.2013 по 31.12.2013.

#### **Основные результаты контрольного мероприятия**

На основании п.10 ст. 3 Федерального закона РФ от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», п.1.35 ст. 40 Устава Города Томска, принятого решением Думы Города Томска от 04.05.2010 №1475, на территории муниципального образования «Город Томск» управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности города, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляет администрация Города Томска (в лице отраслевых и функциональных органов).

В соответствии с Положением о Департаменте экономразвития, утвержденным решением Думы города Томска от 30.10.2007 №683, полномочия ДЭРиУМС по распоряжению земельными участками ограничены сферой договорных отношений, возникающих на основании принятых решений администрацией Города Томска или по результатам торгов.

В соответствии с Положением о Департаменте архитектуры и градостроительства, утвержденным решением Думы города Томска от 30.10.2007 №683, отраслевым органом администрации Города Томска, осуществляющим управленческие функции по решению

вопросов местного значения в сфере градостроительства, архитектуры и землепользования на территории муниципального образования «Город Томск», является ДАиГ.

1. Муниципальные земельные ресурсы «Города Томска» составляют 29510 га, в том числе площадь земельных участков, ограниченных в обороте (земли водного фонда, особо охраняемые природные территории и др.) – 11 641 га. Таким образом, площадь земельных участков, возможная к вовлечению в хозяйственный оборот, составляет 17 869 га (или 60,55%). По состоянию на 01.09.2013 в хозяйственный оборот вовлечено 11106 га городских земель (в 2012 году – 10947 га), из них предоставлено:

- в постоянное бессрочное пользование – 3779 га, или 34,03% (в 2012 году 3702 га);
- в пожизненное наследуемое владение – 592,7 га, или 5,34% (в 2012 году – 594,3 га);
- в аренду – 1638 га, или 14,74% (в 2012 году – 1701 га);
- в собственность – 5097 га, или 45,89% (в 2012 году – 4950 га).

Доля земельных участков, вовлеченных в хозяйственный оборот в общей площади земель муниципального образования «Город Томск» составила 37,63% или 62,15% от площади территории, возможной к вовлечению в хозяйственный оборот. В 2012 году данные показатели составляли, соответственно 37,10% и 61,26%.

2. По информации, представленной департаментом экономразвития, по состоянию на 01.10.2013 действовало 6 667 договоров аренды земельных участков общей площадью 1 617,6 га, из них заключено за 9 месяцев 2013 года – 282 договоров аренды земельных участков общей площадью 42,3 га.

3. За 9 месяцев 2013 года в бюджет города Томска от аренды земельных участков поступило 304 986,6 тыс. руб., в том числе от аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена – 296 107,2 тыс. руб.; от аренды муниципальных земельных участков – 8 094,1 тыс. руб., от аренды земельных участков, которые расположены в границах городских округов, находятся в федеральной собственности и осуществление полномочий по управлению и распоряжению которыми передано органам государственной власти – 785,3 тыс. руб.

4. Из общего числа видов использования земельных участков проверке были подвергнуты земельные участки, предоставленные в аренду для целей эксплуатации спортивных сооружений, а также под развитие застроенных территорий. В 2013 году действовало 12 договоров аренды земельных участков с видом разрешенного использования «Эксплуатация спортивных сооружений».

5. Из числа действующих договоров аренды земельных участков общей площадью 141 199,85 кв.м с видом разрешенного использования «спортивные сооружения» 95 926,42 кв.м используется для эксплуатации автодромов, что составляет 67,9%, 41 836,43 кв.м (29,6%) используется под спортивные комплексы, стадионы, залы, 3107 кв. м – эксплуатация и обслуживание теннисного корта (2,2%), 330 кв.м – для эксплуатации и обслуживания бани (0,23%).

6. Проверкой порядка распоряжения земельными участками с видом разрешенного использования «эксплуатация спортивных объектов» установлены факты неправомерного, нецелевого использования земель муниципального образования «Город Томск», ставшие возможными вследствие отсутствия надлежащего контроля за порядком их распоряжения и управления. В результате, бюджет несет потенциальные потери в виде недополученных доходов от использования земельных участков без правоустанавливающих документов, либо для целей, не соответствующих условиям договоров аренды. Не редки случаи, когда пользователи земельных участков оплачивают в бюджет арендные платежи, размеры которых кратно ниже сумм платежей за фактическое использование земельных участков. В частности:

6.1. Установлен факт несоответствия фактического использования земельного участка разрешенному использованию, определенному договором аренды от 28.06.2006 №ТО-21-16106. Из общей площади земельного участка, переданного в аренду (41816,87 кв.м) 20000

кв.м предоставлены для организации стоянки арестованного транспорта судебными приставами с взиманием арендных платежей по ставке 0,3 руб./кв.м в год. С 01.10.2009 по настоящее время земельный участок с видом разрешенного использования «для организации стоянки арестованного транспорта судебными приставами» по назначению не используется. При этом размер арендных платежей продолжает рассчитываться по ставке 0,3 руб./кв.м в год.

6.2. Арендатором НОУ «Автошкола РОСТО Северного округа» допускаются факты нарушений порядка использования земельного участка, расположенного по адресу: г.Томск, пос. Хромовка, 44/1, выразившееся в безосновательном использовании в коммерческих целях земельного участка площадью значительно превышающей арендуемую и оплачиваемую по договору аренды от 12.04.2011 №ТО-21-19291. Так, по результатам обследования земельного участка по вышеуказанному адресу, проведенного 24.01.2011, установлено использование под автодром более 7500 кв.м (арендуемая по договору площадь составляет 4588 кв.м).

По результатам обследования земельного участка, проведенного 19.12.2013, установлено, что НОУ «Автошкола РОСТО Северного округа» для эксплуатации учебного автодрома без оформления правоустанавливающих документов и без оплаты в бюджет использует смежный земельный участок площадью 5500 кв.м.

6.3. Обусловленный договором аренды вид разрешенного использования земельных участков по адресу: г.Томск, Иркутский тракт, 15 не был соблюден. Так, арендуемый земельный участок площадью 7597 кв.м арендатором РО ДОСААФ России Томской области (ДОСААФ) был полностью отдан в субаренду НОУ начального профессионального и дополнительного образования Томская автомобильная школа Общероссийской общественно-государственной организации «ДОСААФ» для эксплуатации автодрома. По результатам проведенного 19.12.2013 осмотра выявлено, что земельный участок используется не только для автодрома (легковых автомобилей), но и для круглосуточной платной автостоянки (большая часть земельного участка). Для сравнения, ставка арендной платы за земельные участки, используемые для организации платных автостоянок составляет 4% от кадастровой стоимости с учетом коэффициента 0,3, что значительно выше фактически взимаемой (0,5% от кадастровой стоимости с коэффициентом 0,1).

Арендуемый ДОСААФ земельный участок площадью 8776 кв.м. с взиманием арендных платежей по ставке, применяемой для общественных организаций, полностью был отдан в субаренду НОУ начального профессионального и дополнительного образования Томская автомобильная школа «ДОСААФ» для эксплуатации и обслуживания учебно-производственных зданий и сооружений на тех же условиях. Как показал осмотр земельного участка, проведенный 19.12.2013, в одном из зданий гаража (ул. Иркутский тракт, 15 стр.5) расположен автосервис V-Max, где проводится диагностики и ремонт автомобилей, что не соответствует целевому назначению преданного земельного участка. Для сравнения: ставка арендной платы за земельные участки, используемые для оказания услуг по техническому обслуживанию автотранспортных средств составляет 511,4 руб./кв.м в год, фактически взимаемые арендные платежи по данному земельному участку рассчитываются исходя из ставки 15,3 руб./кв.м в год.

Земельный участок общей площадью 4700 кв.м по адресу: г. Томск, Иркутский тракт, 15 арендуется ДОСААФ с целевым назначением для эксплуатации и обслуживания учебно-производственного здания. Фактически помещения здания по Иркутскому тракту, 15 используются не только для учебных целей, но и для организации торговли, оказания юридических и медицинских услуг, эксплуатации офисов, что не соответствует разрешенному использованию земельного участка, и, что более важно, приводит к недопоступлению доходов в бюджет. Для сравнения: ставка арендной платы за земельные участки, используемые для оказания услуг по организации торговли составляет 378,4 руб./кв.м в год, медицинских услуг – 108,7 руб./кв.м в год, эксплуатации офисов – 280,0

руб./кв.м. в год, что выше фактически применяемой при расчете арендных платежей ставки (15,3 руб./кв.м в год) от 7 до 24 раз.

7. По состоянию на 01.10.2013 действовало 2 договора аренды земельных участков для строительства двух многоквартирных многоэтажных домов в целях развития застроенных территорий:

1) договор от 22.02.2013 №ТО-21-20044, заключенный между муниципальным образованием «Город Томск» и ООО «СибирьСтройКомфорт» (земельный участок по адресу: г.Томск, ул. Профсоюзная, 7);

2) договор от 23.04.2013 №ТО-21-20093, заключенный между муниципальным образованием «Город Томск» и ЖСК «Юпитер» (земельный участок по адресу: г.Томск, ул. Советская, 58-64).

7.1. Как показала проверка, договор аренды земельного участка по ул. Профсоюзная, 7 был заключен, несмотря на неисполнение ООО «СибирьСтройКомфорт» своевременно и в полном объеме существенных условий договора о развитии застроенных территорий от 24.07.2012. ООО «СибирьСтройКомфорт» не исполнило такое существенное условие договора о развитии застроенных территорий как создание либо приобретение и передача в муниципальную собственность благоустроенных жилых помещений, необходимых для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, расположенных в жилом доме по адресу: г. Томск, ул. Профсоюзная, 7.

Обращает на себя внимание тот факт, что расселение жильцов аварийного дома было осуществлено за счет бюджетных средств, а также посредством предоставления освободившихся муниципальных квартир. Более того, жилой дом по ул. Профсоюзная, 7 фактически был расселен до принятия решения о развитии застроенной территории в период с мая 2010 года по январь 2012 года.

С учетом вышеизложенного, Счетная палата указывает на неправомерность действий со стороны администрации Города Томска по проведению торгов по продаже права на заключение договора о развитии застроенной территории, местоположение которой: г.Томск, ул. Профсоюзная, 7. Установленный размер ущерба для бюджета города Томска составил 13 582,1 тыс. руб., в том числе соответствующего:

- стоимости приобретенных за счет бюджетных средств квартир для расселения жильцов дома по ул. Профсоюзная, 7 - 13 309,7 тыс. руб.;

- балансовой стоимости двух муниципальных квартир, предоставленных из казны Города Томска (освободившееся жилье) – 272,4 тыс. руб.

8. Счетная палата отмечает замедление темпов роста задолженности по арендным платежам за землю, что связано с проводимой ДЭРиУМС работой с должниками. При этом обращает на себя внимание рост задолженности в абсолютном выражении. В таблице ниже в динамике показано состояние задолженности по арендным платежам за землю.

(тыс. руб.)

Показатель	На 01.01.10	На 01.01.11	На 01.01.12	На 01.01.13	На 01.10.13
Задолженность по арендной плате за землю во все уровни бюджета:	347 577,2	476 439,9	534 415,0	534 615,0	552 563,7
- в том числе перед городским бюджетом	278 409,5	381 563,5	428 364,0	428 843,0	442 051,0
Темп роста задолженности по арендной плате за землю во все уровни бюджета по отношению к предыдущему периоду (%)	164,7	137,1	112,1	100,0	103,4
Темп роста задолженности по арендной плате за землю перед городским бюджетом по отношению к предыдущему периоду (%)	164,8	137,1	112,3	100,1	103,1

Основными должниками по арендным платежам за землю традиционно являются строительные организации. При общей сумме задолженности по состоянию на 01.10.2013 в размере 552 563,7 тыс. рублей долг строительных организаций составляет 342 327,9 тыс. рублей или 62,0% общей суммы задолженности.

8.1. На величину задолженности повлияло списание безнадежной задолженности. За 9 месяцев 2013 года общая сумма списанной безнадежной задолженности составила 37 683,4 тыс. руб., из них основной долг – 23 575,9 тыс. руб., пени – 14 107,5 тыс. руб.

8.2. В 2013 году продолжилась практика предоставления арендаторам – должникам рассрочек по оплате арендной платы за землю, размер которых за 9 месяцев 2013 года составил 8 487,3 тыс. руб. За этот же период отменено в связи с несоблюдением сроков погашения - 25 433,7 тыс. руб. (с учетом отмененных решений 2011-2012 годов). Поступило за анализируемый период в соответствии с графиками платежей – 1 548,3 тыс. руб.

#### **Предложения по итогам контрольного мероприятия**

Совместно с ДАиГ проводить работу по исключению случаев использования земельных участков не в соответствии с обусловленным договором аренды целевым назначением.