

**УТВЕРЖДАЮ**  
**Председатель**  
**Счетной палаты Города Томска**

**В.И. Вакс**  
**«14» марта 2017 года**

**Отчет**  
**по итогам контрольного мероприятия**  
**«Проверка отдельных вопросов порядка распоряжения и использования земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена»**

**Основание проверки:** 1.3 Плана работы Счетной палаты на 2016 год, утвержденного приказом председателя Счетной палаты от 24.12.2015 №185 (с учетом внесенных изменений).

**Цель проверки:** проверка деятельности департамента управления муниципальной собственностью администрации Города Томска в части управления земельными участками, и выполнения функций главного администратора доходов бюджета. проверка порядка распоряжения и использования земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена в департаменте управления муниципальной собственностью администрации Города Томска.

**Объекты проверки:**

1. Департамент управления муниципальной собственностью администрации Города Томска (далее – департамент недвижимости, ДУМС).

**Проверяемый период:** 9 месяцев 2016 года.

**Отчет сформирован на основе:** акта проверки, проведенной Счетной палатой в департаменте недвижимости, подписанного должностными лицами учреждений с пояснениями и замечаниями, акта встречной проверки ФГБОУ ВО СибГМУ, а также поступившей в адрес Счетной палаты Города Томска информации.

**В ходе проведения контрольного мероприятия были рассмотрены вопросы:**

1. Порядок разграничения полномочий между субъектом РФ – Томская область и муниципальным образованием «Город Томск». Нормативно-правовые акты, регулирующие вопросы управления земельными ресурсами.
2. Общая характеристика земельного фонда муниципального образования «Город Томск».
3. Порядок ведения Реестра земельных участков, казны земельных участков.
4. Порядок определения размера арендной платы за земельные участки.
5. Полнота и своевременность поступления средств от аренды земельных участков.
6. Исполнение рекомендаций Временной комиссии по снижению задолженности по арендной плате за землю.
7. Аренда земельных участков с видами разрешенного использования «Склады производственные» и «Пищевая промышленность».
8. Проверка учета и использования земельных участков, предоставленных в постоянное (бессрочное) пользование.

## Основные итоги контрольного мероприятия

1. Муниципальные земельные ресурсы «Города Томска» составляют 29510 га. Всего по данным департамента недвижимости по состоянию на 01.10.2016 в хозяйственный оборот вовлечено 11667 га земель (39,5% территории), из них представлено:

- в постоянное (бессрочное) пользование – 4029 га, или 34,5%;
- в пожизненное наследуемое владение – 588 га, или 5,0%;
- в аренду – 1393 га, или 12,0% земель, вовлеченных в хозяйственный оборот;
- в собственность физических и юридических лиц – 5 614 га, или 48,1% земель, вовлеченных в хозяйственный оборот;
- на прочих основаниях – 40 га, или 0,3%.

2. По информации, представленной ДУМС, по состоянию на 01.10.2016 действовало 6839 договоров аренды земельных участков общей площадью 1393,1 га. За 9 месяцев 2016 года заключено 407 договоров аренды земельных участков общей площадью 163,6 га, в том числе облагаемой арендной платой – 151,1 га. Из общего количества заключенных в проверяемом периоде договоров аренды земельных участков заключено по результатам торгов по продаже права аренды 45 договоров аренды земли общей площадью 15,6 га. Остальные договоры аренды земельных участков заключены без проведения торгов в соответствии с Земельным кодексом РФ.

3. Проверкой отмечены факты нарушений сроков внесения установленной по результатам аукциона суммы пятью арендаторами. Срок просроченного платежа составляет до полугода. Двое из пяти арендаторов на дату формирования акта проверки не внесли оплату полностью.

4. Следует обратить внимание на отсутствие в казне Города Томска значительного количества муниципальных земельных участков, что приводит к недостоверности и искажению бухгалтерского учета и отчетности о размере нефинансовых активов имущества казны Города Томска. Только в ходе проверки выявлено занижение активов казны в отношении муниципальных земельных участков на сумму 789 693,7 тыс. рублей. Данное нарушение устранено, в соответствии с приказом начальника департамента недвижимости от 30.12.2016 № 1393 земельные участки переданы на учет в казну.

5. При общей сумме поступлений доходов от аренды земли в бюджет города Томска за 9 месяцев 2016 года в размере 338 507,3 тыс. рублей выпадающие доходы от предоставления различного рода льгот составляют 4 206,5 тыс. рублей. Льготы предоставлены в отношении 820 арендаторов, из них физические лица – 814 землепользователей, юридические лица – 6 землепользователей.

6. Динамика задолженности по арендным платежам за землю представлена в таблице ниже

Период	Сумма дебиторской задолженности (свернутое сальдо)	в том числе:	
		Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность
на 01.01.2014	543 720,0	602 469,0	58 749,0
на 01.01.2015	532 705,0	582 213,0	49 508,0
на 01.01.2016	523 166,0	589 589,0	66 423,0
на 01.10.2016	501 068,2	558 845,4	57 777,2

Наибольшая доля дебиторской задолженности по арендной плате за землю приходится на строительные организации – 60,0%, что составляет 335 138,9 тыс. рублей, вторая по величине суммы долга 128 073,2 тыс. рублей или 22,9% приходится на организации с видом разрешенного использования земли «коммерческое использование».

Высокий уровень задолженности по арендным платежам в бюджет города свидетельствует о неблагоприятной ситуации в области арендных отношений, недостаточном

уровне контроля за исполнением условий договоров аренды по перечислению арендной платы и востребованию задолженности.

Отмеченные в таблице суммы долга не учитывают суммы ежегодно списываемой безнадежной задолженности прошлых лет. За период 2010 год – 9 месяцев 2016 года общая сумма списанной безнадежной задолженности, что по факту является недополученным доходом, составила 305 261,5 тыс. рублей, в том числе арендная плата – 236 912,0 тыс. рублей, пени – 68 349,5 тыс. рублей. За 9 месяцев 2009 года общая сумма списанной задолженности составляет 35 609,1 тыс. рублей, в том числе арендная плата – 25 934,2 тыс. рублей, пени – 9 674,9 тыс. рублей.

7. Решением Думы Города Томска от 08.12.2015 № 97 была создана временная комиссия Думы Города Томска по вопросам собираемости арендной платы за землю, основной целью деятельности которой является выработка рекомендаций по изменению системы администрирования арендной платы с целью планомерного сокращения просроченной задолженности за аренду земли. Сформированные по итогам работы Временной комиссии рекомендации направлены в администрацию Города Томска, из ответа которой следует, что только 6 из 21 рекомендаций возможны к реализации, либо уже реализуются.

В отношении оставшихся 15 (из 21) рекомендаций администрацией Города Томска либо отказано в их принятии как невозможные к реализации по причине несоответствия нормам действующего законодательства или как экономически неоправданные, либо указано на невозможность исполнения в силу существующих проблем финансового, социального и технического характера.

8. Проверкой отмечены факты непринятия своевременных и в полном объеме действенных мер к арендаторам-нарушителям условий договоров аренды земельных участков. По ряду сумм списанной безнадежной задолженности не принимались в полном объеме меры ответственности по истребованию с арендаторов просроченных арендных платежей. Имеют место факты несвоевременного либо не обращения вообще в суд с исками о взыскании долга. В ряде случаев арендодателем иски в суд подаются за период, превышающий срок исковой давности (три года), что является причиной отказа судом во взыскании с арендатора суммы долга и потерь для городского бюджета.

Выявлены факты неучастия ДУМС в деле о банкротстве, что исключает возможность взыскания задолженности у арендатора-должника, в отношении которого введена процедура наблюдения, так как с момента введения наблюдения законом не допускается взыскание с должника каких-либо средств вне рамок процедуры банкротства.

Администратором доходов от аренды земли не всегда отслеживаются сведения о должнике, в том числе посредством мониторинга данных картотеки арбитражных дел (<http://kad.arbitr.ru>) Как следствие, подаваемые департаментом недвижимости иски в суд о взыскании с должника денежных средств, либо отзываются истцом, либо прекращаются в связи с ликвидацией ответчика.

9. В рамках настоящей проверки из общего числа договоров аренды были проверены договоры аренды земли с целевым назначением «Склады производственные» и «Пищевая промышленность». Проверки показали наличие фактов неэффективного распоряжения земельными ресурсами, приведшие к недополучению неналоговых доходов. Обращено внимание на неполноту, несвоевременность принятия мер к арендаторам – нарушителям условий договоров аренды, на факты использования земель не по целевому назначению, без правоустанавливающих документов. Результаты осмотра свидетельствуют о наличии фактов использования земельных участков не в соответствии с обусловленным договором аренды видом использования и, что не менее важно, о наличии потерь бюджета как по причине применения для расчета размера арендной платы за землю ставок значительно меньших, чем

следовало в соответствии с видом фактического использования земель, так и по причине использования земельных участков вообще без оплаты.

По результатам выборочной проверки общая сумма неполученного дохода за использование земельных участков без правоустанавливающих документов составляет **871,96 тыс. рублей**, в том числе:

- земельного участка площадью 5410 кв. м по адресу: г. Томск, 2-ой поселок ЛПК, 105а за период 2014-2016 годы - 478,0 тыс. рублей;

- земельного участка площадью 41 423 кв. м по адресу: г. Томск, ул. Ивановского, 4/5 за период с 18.12.2013 по 11.02.2014 – 205,0 тыс. рублей;

- земельного участка площадью 369,5 кв. м по адресу: г. Томск, ул. Мичурина, 08, стр.1 – 188,96 тыс. рублей

Сумма потерь потенциальных доходов городского бюджета по причине несвоевременного принятия мер по взысканию сумм долга (истек срок исковой давности), составляет **520,75 тыс. рублей**, в том числе:

- земельный участок площадью облагаемой арендной платой 1063,3 кв. м по адресу: г. Томск, ул. Мичурина, 47 (арендатор Рапп Л.И.) – 149,7 тыс. рублей;

- земельный участок площадью 500,0 кв. м по адресу: г. Томск, ул. Мичурина, 108, стр. 1 (арендатор Мамоян И.З.) – 371,05 тыс. рублей.

Сумма потерь городского бюджета за 2016 год вследствие взимания платы за аренду земельного участка по ставке ниже ставки фактического использования составляет **16,8 тыс. рублей** (арендатор Мамоян И.З., земельный участок площадью 500 кв. м по адресу: г. Томск, ул. Мичурина, 108, стр.1).

**10.** По информации департамента недвижимости по состоянию на 01.10.2016 в постоянное (бессрочное) пользование передано 1557 земельных участков общей площадью 3887,8 га.

По причине отсутствия в ДУМС правоустанавливающих документов по ряду земельных участков, переданных на праве ПБП, отсутствия по ряду из данных о кадастровом номере участка, либо точного адреса его расположения, провести осмотр земельных участков не представилось возможным. К числу таких земельных участков относятся:

№ п/п	Данные ДУМС в соответствии с перечнем земельных участков на праве ПБП						
	№ п/п	Наименование землепользователя	Местонахождение участка	Площадь участка, кв. м	Правоустанавливающий документ	Начало действия права	Кадастровый номер
1	234	Тисса	г. Томск, ул. Енисейская, 45а	9 300,00	Госуд. акт № ТО-21-000670	19.10.1993	70:21:0200018:0292
2	360	Совхоз Томский	г. Томск, мкр. Академический	165 768,47	Госуд. акт № А-1 № 243150 от 17.10.1991	01.01.1980	-
3	481	Демос	г. Томск, ул. Ивановского	25 000,00	Постановление № 200 от 24.03.1992	24.03.1992	70:21:0100034:0076
4	296	ОПХ им .Б. Сидоренко	г. Томск	140 000,00	Постановление № 75з от 02.02.1993	02.02.1993	-

**11.** Как показала проверка, представленная департаментом недвижимости информация о земельных участках, переданных на праве ПБП по состоянию на отчетную дату (01.10.2016), недостоверна и не отражает реальной картины порядка управления и распоряжения ими. Тому подтверждением являются результаты проведенных специалистами Счетной палаты проверок ряда землепользователей.

В таблице ниже представлена сравнительная информация по ряду землепользователей на праве ПБП:

Землепользователь	По учетным данным ДУМС		По учетным данным землепользователя	
	Кол-во зем. участков, шт.	Площадь зем. участков, кв. м	Кол-во зем. участков, шт.	Площадь зем. участков, кв. м
ФГБОУ ВО ТГАСУ	17	147 245,85	17	143 682,20
ОГБПОУ «Томский аграрный колледж»	8	15 692 019,43	9	4 489 420,00
ФГБОУ ВО Томский государственный университет	24	611 774,97	36	1 533 316,27
ФГБОУ ВО СибГМУ	14	82 954,63	14	64 310,80
<b>Итого</b>	<b>63</b>	<b>16 533 994,88</b>	<b>76</b>	<b>6 809 526,47</b>

Только по отмеченным в качестве примера землепользователям, учетная база ДУМС о земельных участках, переданных на праве ПБП, недостоверна в сторону завышения площади земельных участков на 972,4 га или на 25,0%.

12. С целью установления факта оплаты земельного налога рядом юридических лиц, обладателей права ПБП были направлены запросы в ИФНС России по г. Томску. Из 20 запрошенных земельных участков не подтвержден ИФНС России по г. Томску факт уплаты земельного налога по 9 земельным участкам. Расчетно: сумма непоступившего земельного налога составила 14 414,0 тыс. рублей.

### Предложения по итогам контрольного мероприятия

1. Усилить контроль за своевременностью и полнотой взыскания дебиторской задолженности по арендной плате за землю, за правомерным, целевым использованием земельных участков.

Усилить контроль за исполнением арендаторами земельных участков договорных отношений, за принятием действенных мер к нарушителям условий договоров аренды земельных участков.

2. Принять меры, направленные на устранение фактов использования земельных участков не в соответствии с обусловленными договорами аренды целями предоставления, на возмещение сумм, являющихся потерями потенциальных доходов бюджета города Томска при использовании земельных участков без установленных законом, иными правовыми актами или договором оснований.

3. Привести в соответствие с Инструкцией по бюджетному учету, утвержденной Приказом Минфина России от 01.12.2010 №157 «Об утверждении Единого плана счетов бухгалтерского учета для органов государственной власти (государственных органов), органов местного самоуправления, органов управления государственными внебюджетными фондами, государственных академий наук, государственных (муниципальных) учреждений и инструкции по его применению» учет казны Города Томска в части полноты отражения земельных участков и их стоимости.

4. В целях рационального использования земельных участков, пополнения доходной базы бюджета муниципального образования «Город Томск» провести полную инвентаризацию всех земельных участков, переданных на праве ПБП, с установлением в том числе факта уплаты правообладателями таких земельных участков налога на землю.

5. Совместно с администрацией Города Томска провести работу, направленную на взаимное сотрудничество с ИФНС России по г. Томску в целях повышения эффективности использования земельных ресурсов, пополнения доходной базы городского бюджета, соблюдения принципа платности использования земли.

Аудитор  
Счетной палаты Города Томска

В.А. Мусина