

## УТВЕРЖДАЮ

Председатель Счетной палаты  
Города Томска

\_\_\_\_\_ В.С. Литвиненко

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ года

### ОТЧЕТ

#### **по итогам контрольного мероприятия «Проверка эффективности администрирования доходов бюджета муниципального образования «Город Томск», полученных в виде арендной платы за земельные участки и от продажи права на заключение договоров аренды земельных участков за 2017 год и истекший период 2018 года»**

Проверка проведена в соответствии с п. 1.6 «Плана работы Счетной палаты Города Томска на 2018 год», утвержденного приказом председателя Счетной палаты Города Томска от 29.12.2017 № 205.

#### **Общие сведения**

Полное наименование проверяемой организации: департамент управления муниципальной собственностью администрации Города Томска.

Сокращенное наименование учреждения: департамент недвижимости.

Юридический адрес и фактическое местонахождение: 634050, г. Томск, пер. Плеханова, 4.

ДУМС является отраслевым органом администрации Города Томска, осуществляющим управленческие функции в сфере управления муниципальной собственностью и землепользования на территории муниципального образования «Город Томск», а также иных вопросов в соответствии с Положением о департаменте управления муниципальной собственностью, утвержденным решением Думы города Томска от 30.10.2007 № 683 (далее – положение № 683).

Департамент недвижимости создан и осуществляет свою деятельность в соответствии с постановлением Мэра города Томска от 24.02.1999 № 150 «Об утверждении Положения о департаменте недвижимости администрации города Томска», решением Думы города Томска от 28.04.2009 № 1183 «Об изменении структуры администрации города Томска и внесении изменений в решение Думы города Томска от 24.05.2005 № 916 (ред. от 11.11.2008)», решением Думы Города Томска от 04.03.2014 № 956 «Об изменении структуры (перечня органов) администрации Города Томска и внесении изменений в решение Думы города Томска от 24.05.2005 № 916 «Об утверждении структуры администрации Города Томска».

Департамент недвижимости является муниципальным казенным учреждением Города Томска, образуемым для осуществления управленческих функций, с особенностями, определяющими правовой статус органа местной администрации.

Согласно п. 10 положения № 683 предметом деятельности департамента недвижимости является решение следующих вопросов:

1) владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования «Город Томск», в том числе земельными участками в границах территории муниципального образования «Город Томск»;

2) муниципальный земельный контроль за использованием земель городского округа (не включая контроль за размещением временных некапитальных объектов);

3) организация работы по выдаче разрешений на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на территории городского округа, аннулированию таких разрешений, выдаче предписаний о демонтаже самовольно установленных рекламных конструкций на территории городского округа;

4) осуществление отдельных полномочий учредителя (собственника) в отношении муниципальных унитарных предприятий, муниципальных учреждений, созданных муниципальным образованием «Город Томск»;

5) осуществление в пределах, установленных водным законодательством Российской Федерации, полномочий собственника водных объектов;

б) иных вопросов местного значения в соответствии с компетенцией;

7) иных вопросов, не отнесенных к вопросам местного значения, в соответствии с компетенцией.

Целями деятельности департамента недвижимости являются:

1) осуществление единой городской политики в сфере решения вопросов, указанных в пункте 10 положения № 683;

2) создание необходимых условий для эффективного распоряжения муниципальным имуществом и земельными участками, повышения уровня доходности от использования муниципального имущества и земельных участков, обеспечения исполнения бюджета по поступлению доходов, администратором которых является департамент недвижимости.

Для достижения целей и задач департамент недвижимости осуществляет следующие функции:

- в сфере управления имуществом, находящимся в собственности муниципального образования «Город Томск», земельными участками, расположенными в границах муниципального образования «Город Томск»:

- в установленном порядке владеет, управляет и распоряжается муниципальной собственностью, осуществляет контроль за использованием муниципального имущества (за исключением муниципального жилищного фонда);

- организует подготовку муниципальных правовых актов и осуществляет иные юридически значимые действия по принятию в собственность муниципального образования «Город Томск» и отчуждению из муниципальной собственности имущества;

- заключает договоры аренды, безвозмездного пользования муниципального имущества, договоры доверительного управления имуществом, иные договоры, предусматривающие переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, осуществляет контроль за соблюдением условий заключенных договоров, в необходимых случаях принимает меры для изменения условий указанных договоров либо их расторжения;

- осуществляет функции органа местного самоуправления, уполномоченного на проведение мероприятий, связанных с разграничением государственной и муниципальной собственности на имущество, земельные участки в соответствии с действующим законодательством РФ;

- обеспечивает реализацию полномочий органа местного самоуправления по предоставлению земельных участков для целей, не связанных со строительством, включая организацию оценки рыночной стоимости земельных участков (прав аренды на земельный участок) (за исключением действий, связанных с подготовкой, утверждением и выдачей заявителю схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории);

- обеспечивает реализацию полномочий органа местного самоуправления по предоставлению земельных участков для строительства (в том числе организует оценку рыночной стоимости земельного участка (права аренды на земельный участок), функции организатора торгов при проведении аукционов и конкурсов по продаже земельных участков

и иных объектов недвижимости либо права их аренды, аукционов на право заключения договоров о развитии застроенной территории, иных конкурсов и аукционов в соответствии со своей компетенцией);

- осуществляет опубликование сообщений о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельных участков для индивидуального жилищного строительства;

- осуществляет подготовку договоров, актов приема-передачи, актов выкупной цены, а также иных документов в области управления и распоряжения земельными участками, расположенными в границах муниципального образования «Город Томск», предусмотренных земельным законодательством; заключает договоры о предоставлении земельных участков гражданам и юридическим лицам в собственность, аренду, безвозмездное срочное пользование, договоры о развитии застроенной территории, соглашения об установлении сервитутов; осуществляет подписание или утверждение актов и иных документов, связанных с передачей земельных участков гражданам и юридическим лицам, а также в предусмотренных земельным законодательством случаях прием уведомлений землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков о заключении соглашений об установлении сервитутов и дачу согласия на заключение таких соглашений;

- осуществляет муниципальный земельный контроль за использованием земель городского округа;

- участвует в реализации мероприятий, направленных на повышение эффективности использования муниципального имущества и земельных участков.

- в иных сферах в соответствии с компетенцией:

- обеспечивает формирование и совершенствование нормативной правовой базы в сфере взимания неналоговых платежей, оптимизации льгот по их уплате в рамках полномочий, предусмотренных действующим законодательством;

- организует работу по выдаче разрешений на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на территории городского округа, аннулированию таких разрешений, выдаче предписаний о демонтаже самовольно установленных рекламных конструкций на территории городского округа;

- формирует и осуществляет единую городскую политику в области развития рекламного пространства городского округа, определяет приоритетные направления деятельности в этой сфере;

- в установленном действующим законодательством и муниципальными правовыми актами порядке участвует в организации и осуществлении мероприятий по гражданской обороне, защите населения и территории муниципального образования «Город Томск» от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

- в установленном действующим законодательством и муниципальными правовыми актами порядке выступает главным распорядителем, распорядителем и получателем бюджетных средств, главным администратором (администратором) доходов бюджета муниципального образования «Город Томск», закрепленных за департаментом недвижимости в соответствии с действующими муниципальными правовыми актами;

- осуществляет иные функции в соответствии с действующим законодательством и муниципальными правовыми актами муниципального образования «Город Томск».

Проверка проведена на основе:

1) представленных ДУМС данных о:

- начисленных и оплаченных арендных платежах за земельные участки,
- расчетах ДУМС с арендаторами земельных участков,
- предоставленных различного вида льгот по арендной плате;

2) поступившей в адрес Счетной палаты информации;

3) информационных ресурсов баз данных:

- картотека арбитражных дел (<https://www.kad.arbitr.ru>),
- Федеральной налоговой службы (<https://www.nalog.ru/rn70/>).

### **Основные итоги контрольного мероприятия**

1. Муниципальные земельные ресурсы «Города Томска» составляют 29510 га. Всего по данным департамента недвижимости по состоянию на 01.09.2018 в хозяйственный оборот вовлечено 12 312 га земель (41,7% территории), из них представлено:

- в постоянное (бессрочное) пользование – 4 237 га, или 34,4% земель, вовлеченных в хозяйственный оборот;
- в пожизненное наследуемое владение – 586 га, или 4,8% земель, вовлеченных в хозяйственный оборот;
- в аренду – 1307 га, или 10,6% земель, вовлеченных в хозяйственный оборот;
- в собственность физических и юридических лиц – 6 108 га, или 49,6% земель, вовлеченных в хозяйственный оборот;
- на прочих основаниях – 74 га, или 0,6%.

2. По информации, представленной ДУМС, по состоянию на 01.01.2018 действовало 6 986 договоров аренды земельных участков общей площадью 1329,9 га, по состоянию на 01.09.2018 – 7 043 договоров аренды земельных участков общей площадью 1 301,9 га. За 2017 год заключено 443 договора аренды земельных участков общей площадью 96 га. За 8 месяцев 2018 года заключено 353 договора аренды земельных участков общей площадью 51,5 га. Из общего количества заключенных в проверяемом периоде 2017 года договоров аренды земельных участков заключено по результатам торгов по продаже права аренды 35 договоров аренды земли общей площадью 7,5 га. Остальные договоры аренды земельных участков заключены без проведения торгов в соответствии со ст. 39.2 Земельного кодекса РФ.

3. Счетная палата отмечает низкую покупательскую способность выставленных на торги земельных участков. Так, в 2017 году из 61 выставленного на торги прав аренды земельного участка (без повторного выставления) общей площадью 363 616 кв.м продано право аренды 30 земельных участков общей площадью 69 743 кв.м. То есть в 2017 году на торгах реализовано право аренды только каждого второго земельного участка и только один кв.м из пяти кв.м. Причем из 30 проданных прав аренды земельных участков по 18 участкам подана только одна заявка.

За 8 месяцев 2018 года из 27 земельных участков общей площадью 134 162 кв.м, право аренды которых выставлено на торги, продано прав аренды на 10 земельных участков общей площадью 43 543 кв.м (на торгах всех проданных прав аренды земельных участков участвовал один участник). Соответственно, за анализируемый период реализован только 1 кв.м из трех кв.м.

4. Проверкой отмечены факты нарушений сроков внесения установленной по результатам аукциона суммы четырьмя арендаторами. Двое из четверых арендаторов на дату формирования акта проверки погасили долг в полном объеме. Задолженность Тихонова Е.В. при цене продажи права аренды земельного участка площадью 3 894,0 кв.м, равной 1 552,9 тыс. рублей, на дату проверки 01.08.2018 составляет 1 263,9 тыс. рублей, в том числе пеня 22,0 тыс. рублей. Срок просроченного платежа составляет 9 месяцев. Вся сумма долга взыскана в судебном порядке, исполнительный лист направлен судебным приставам.

5. В 2017 году поступление в бюджет города Томска доходов от сдачи в аренду земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составило 361 252,1 тыс. рублей, что выше уточненного плана на 2 863,0 тыс. рублей или на 0,8%. В сравнении с 2016 годом объем поступивших в бюджет города доходов выше на 12 161,1 тыс. рублей или на 3,5%. За 8 месяцев 2018 года поступило в городской бюджет арендных платежей 235 842,7 тыс. рублей.

6. При общей сумме поступлений доходов от аренды земли в бюджет города Томска за 2017 год в размере 361 522,1 тыс. рублей выпадающие доходы от предоставления различного рода льгот составляют 7 561,8 тыс. рублей. В 2018 году выпадающие доходы составили 7 224,5 тыс. рублей. Льготы предоставлены в отношении организаций, принявших на себя права и обязанности организаций-застройщиков, признанных банкротом, в отношении земельных участков, предоставленных им для строительства МКД в целях исполнения обязательств банкротов по таким договорам, а также ряда категорий физических лиц.

Снижение суммы льгот, предоставленных юридическим лицам (2017 год – 3 76,1 тыс. рублей, 2018 год – 2 295,1 тыс. рублей), связано с завершением строительства жилых домов организациями, исполняющими обязательства предприятий- банкротов – ОАО «Монолит» и МУП «Томскстройзаказчик». Основные причины увеличения общей суммы льгот, предоставленных физическим лицам (2017 год – 4 185,7 тыс. рублей, 2018 год – 4 929,4 тыс. рублей):

- увеличение количества земельных участков, предоставленных для ИЖС льготным категориям граждан (за 2017 год – 275, за 2018 год – 291);
- индексация в 2018 году ставок арендной платы за землю на сводный индекс потребительских цен (1,039).

7. 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 01.01.2017	490 920,0	578 274,0	87 354,0
на 01.01.2018	490 667,0	557 898,0	67 231,0
на 01.09.2018	550 605,1	598 708,5	38 103,4

По состоянию на 01.09.2018 наибольшая доля дебиторской задолженности по арендной плате за землю приходится на строительные организации – 60,4%, что составляет 361 615,3 тыс. рублей, вторая по величине суммы долга 148 014,6 тыс. рублей или 24,7% приходится на организации с видом разрешенного использования земли «коммерческое использование».

Основными факторами высокого уровня задолженности по арендным платежам в бюджет города являются низкая платежная дисциплина арендаторов и недостаточный уровень контроля за исполнением условий договоров аренды по перечислению арендной платы и востребованию задолженности.

8. Отмеченные в таблице суммы долга не учитывают суммы ежегодно списываемой безнадежной задолженности прошлых лет. За период 2010 год – 8 месяцев 2018 года общая сумма списанной безнадежной задолженности, что по факту является недополученным доходом, составила 386 160,0 тыс. рублей, в том числе арендная плата – 307 935,8 тыс. рублей, пеня – 78 024,2 тыс. рублей, из них в 2017 году общий размер списанной задолженности составляет 66 033,4 тыс. рублей, за 8 месяцев 2018 года – 8 406,9 тыс. рублей.

9. 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 изначально 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.

По состоянию на дату формирования настоящего акта проверки из 21 рекомендаций Временной комиссии:

- реализованы в полном объеме 5 рекомендаций;
- продолжается работа по реализации 8 рекомендаций;
- не соответствуют действующему законодательству – 3 рекомендации;
- по мнению департамента недвижимости нецелесообразны к реализации – 5 рекомендаций, из них по мнению Счетной палаты возможны к реализации – 3 рекомендации.

В рамках исполнения рекомендаций Временной комиссии для снижения дебиторской задолженности департаментом недвижимости и арбитражным управляющим проводятся мероприятия по привлечению контролирующих должника-банкрота лиц к субсидиарной ответственности. На дату проверки такие заявления поданы в рамках дел о банкротстве:

- ООО «ТомскДом» - дело №А67-1462/2017;
- ООО «Вектор» - дело №А67-760/2017;
- ООО АкваСпринт» - дело №А67-3513/2017. Определением Арбитражного суда Томской области от 21.11.2018 к субсидиарной ответственности привлечен Шевченко О.А., являющийся руководителем и единственным учредителем юридического лица;
- ООО «УК «Триумф» - дело №А67-2133/2017;
- ООО «Парма» - дело №А67-10274/2017.

Из пяти поданных департаментом недвижимости либо арбитражным управляющим заявлений о привлечении к субсидиарной ответственности контролирующих должника-банкрота лиц, на дату проверки удовлетворено одно.

Кроме того, арбитражным управляющим в рамках дел о банкротстве инициируется подача заявлений об оспаривании подозрительных сделок, направленных на вывод имущества или погашение обязательств перед отдельными кредиторами в ущерб других. В частности, оспаривание сделок проводилось по должникам-банкротам ООО «Томскдом» и ООО «УК «Триумф». На дату формирования акта проверки судебное производство окончено только по одному заявлению об оспаривании сделки между ООО «УК «Триумф» и ООО «Борей по заключению договора купли-продажи объекта незавершенного строительством площадью 1 123,8 кв.м, расположенного по адресу: г.Томск, Шегарский тракт, 12/2 и взыскании с ООО «Борей» 2 650,0 тыс. рублей. Определением Арбитражного суда Томской области от 08.11.2018 между сторонами по договору заключено мировое соглашение. Объект недвижимого имущества передан ООО «УК «Триумф».

Аудитор  
Счетной палаты Города Томска

В.А. Мусина