



КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Енисейская, ул., д.8, г.Томск, 634050, тел./факс (3822) 520-061
e-mail: kpto@audit.tomsk.ru, <http://audit.tomsk.ru>

08.06.2023
На № 4-070/988-23

№ 03-253/1
от 19.04.2023

Председателю
Законодательной Думы
Томской области
О.В. Козловской

Заключение на отчет о результатах передачи в аренду и безвозмездное пользование областного государственного имущества за 2022 год

Контрольно-счетной палатой Томской области рассмотрен отчет о результатах передачи в аренду и безвозмездное пользование областного государственного имущества за 2022 год, представленный в Законодательную Думу Томской области (далее - Отчет). В Отчет включены все сведения за отчетный период, предусмотренные статьей 4 Закона Томской области «О предоставлении государственного имущества Томской области в аренду и безвозмездное пользование». По итогам рассмотрения, исходя из проведенного анализа представленных для экспертизы документов, направляем свои замечания и предложения по уточнению ряда отчетных данных в следующих разделах Отчета.

1.1. Количество и состав переданного в аренду областного государственного имущества

По состоянию на 31.12.2021 действовало 127 договоров аренды областного государственного имущества, полномочия арендодателя по которым осуществлял Департамент по управлению государственной собственностью Томской области (далее - Департамент), исполнительные органы Томской области, областные казенные учреждения (в Отчете - 127 договоров аренды областного государственного имущества, полномочия арендодателя по которым осуществлял Департамент).

Кроме того, действовало 318 договоров аренды областного государственного имущества общей площадью 15,086 кв.м, полномочия арендодателя по которым осуществляли областные государственные автономные, бюджетные учреждения и унитарные предприятия (с учетом корректировки, в том числе по документам, предоставленным арендодателями в Департамент после отчетной даты, количество действовавших договоров аренды уменьшено на 3, площадь объектов недвижимости уменьшена на 0,703 тыс. кв.м по сравнению с данными отчета за 2021 год) (в Отчете - 318 договоров, 15,093 тыс. кв.м, уменьшено на 3 договора и на 0,696 тыс. кв.м), в том числе:

- 158 договоров аренды заключено областными государственными автономными учреждениями, из них 3 договора аренды имущественных комплексов, в составе которых в аренду переданы здания и помещения площадью 0,731 тыс. кв.м, 1 договор аренды сооружений (в Отчете - 158 договоров, 4 договора аренды имущественных комплексов, 0,738 тыс. кв.м).

Таким образом, по состоянию на 31.12.2021 всего действовало 445 договоров аренды областного государственного имущества (из них 7 договоров прекратили свое действие с 01.01.2022), в том числе 8 договоров аренды имущественных комплексов (в составе которых в аренду переданы

здания и помещений общей площадью 1,674 тыс. кв.м), 18 договоров аренды сооружений (в Отчете - 445 договоров аренды, из них 7, в том числе 9 договоров аренды имущественных комплексов, в составе которых в аренду переданы сооружения, здания и помещения общей площадью 1,681 тыс. кв.м, 17 договоров аренды сооружений).

В 2022 году заключены (начали действовать) 230 договоров аренды, в том числе: 23 договора аренды с участием Департамента, иных исполнительных органов Томской области (включая договор аренды недвижимого имущества, на которое в отчетном году прекращено право оперативного управления областного государственного бюджетного учреждения), из них 9 договоров в отношении земельных участков (в Отчете стр. 4, 7 - соответственно 231, 24 и 10 договоров).

В течение 2022 года расторгнуто (окончены сроки действия) 223 договора аренды областного государственного имущества, из них: 29 договоров, заключенных с участием Департамента, иных исполнительных органов Томской области (в том числе по прочему имуществу - 14 договоров аренды, по земельным участкам - 15 договоров); кроме того, в связи с передачей в Казну Томской области вышеуказанного арендуемого объекта недвижимости и прекращением права оперативного управления на него областного бюджетного учреждения на 1 договор уменьшено количество договоров аренды, заключенных областными государственными бюджетными учреждениями (в Отчете - соответственно 225, 31, 15 и 16 договоров).

Итого на 31.12.2022 действовало 444 договора аренды, из них:

120 договоров аренды областного государственного имущества, полномочия арендодателя по которым осуществляли Департамент, иные исполнительные органы Томской области, областные казенные учреждения (в Отчете - 120 договоров аренды областного государственного имущества, полномочия арендодателя по которым осуществлял Департамент);

324 договора аренды областного государственного имущества общей площадью 15,656 тыс. кв.м, полномочия арендодателя по которым осуществляли областные государственные автономные, бюджетные учреждения и унитарные предприятия (в Отчете - соответственно 324 договора, 15,663 тыс. кв.м), в том числе:

- 150 договоров аренды заключено областными государственными бюджетными учреждениями, из них 141 договор аренды зданий и помещений общей площадью 8,316 тыс. кв.м, 5 договоров аренды особо ценного движимого имущества (в Отчете - соответственно 150, из них 144 договора с общей площадью зданий и помещений 8,316 тыс. кв.м, 2 договора аренды особо ценного движимого имущества);

- 168 договоров аренды заключено областными государственными автономными учреждениями, из них 3 договора аренды имущественных комплексов, в составе которых в аренду переданы здания и помещения общей площадью 0,715 тыс. кв.м, договор аренды сооружений (в Отчете - соответственно 168 договоров аренды, из них 4 договора аренды имущественных комплексов, в составе которых переданы сооружения, здания и помещения площадью 0,722 тыс. кв.м).

Таким образом, по состоянию на 31.12.2022 на основании 330 договоров аренды зданий и помещений (без учета имущественных комплексов) предоставлено в аренду 15,561 тыс. кв.м или на 0,967 тыс. кв.м больше по сравнению с началом года; по 8 договорам аренды в составе имущественных комплексов предоставлено 1,606 тыс. кв.м, что на 0,068 тыс. кв.м меньше по сравнению с началом года; по 17 договорам в аренду представлены сооружения; по 7 договорам - особо ценное движимое имущество (в Отчете - соответственно на основании 333 договоров, 15,560 тыс. кв.м, на 0,967 тыс. кв.м больше; по 9 договорам, 1,613 тыс. кв.м; по 19 договорам; по 4 договорам).

В течение 2022 года действовало 667 договоров аренды областного государственного имущества (с учетом земельных участков) (в Отчете - 669 договоров аренды).

Соответственно следует уточнить структуру договоров аренды областного государственного имущества, действовавших на 31.12.2022 (диаграмма 1, стр. 5 Отчета), заключенных с участием Департамента, иных исполнительных органов Томской области, областных казенных учреждений, а также автономных, бюджетных учреждений и унитарных предприятий, в том числе договоры аренды: зданий и помещений - 74,3%; имущественных комплексов

- 1,8%; объектов газового хозяйства - 1,6%; нефтяных скважин - 0,2%; прочих сооружений - 2,0%; особо ценного движимого имущества - 1,6%; земельных участков - 18,5%.

Кроме того, предлагаем уточнить наименование первого показателя в таблице 1 (стр. 6 Отчета) - «Здания и помещения, переданные по договорам аренды, полномочия арендодателя по которым осуществляли Департамент, иные исполнительные органы Томской области, областные казенные учреждения (тыс. кв.м)», а также исправить общую площадь переданного в аренду областного государственного недвижимого имущества (с учетом объектов в составе имущественных комплексов), полномочия арендодателя по которому осуществляли областные государственные автономные, бюджетные учреждения и унитарные предприятия: на 31.12.2021 - 15,086 тыс. кв.м; на 31.12.2022 - 15,656 тыс. кв.м (*в Отчете - соответственно 15,093 и 15,663 тыс. кв.м*). В сноске под таблицей указать относительно только показателя по состоянию на 31.12.2021: с учетом корректировки, в том числе по документам, предоставленным арендодателями в Департамент после 31.12.2021.

В отношении земельных участков, сданных в аренду по состоянию на 31.12.2022, предлагаем уточнить следующие данные (стр. 7 Отчета):

- уменьшение арендуемой площади земельных участков произошло в связи с расторжением 12 договоров аренды земельных участков, в том числе 3 договоров аренды земельных участков площадью 2,8 га по адресам: г. Асино, ул. Ленина, 130/2; Колпашевский район, с. Чажемто, ул. Магистральная; Парабельский район, с. Парабель, ул. Свердлова, 39, стр. 3, 4 (*в Отчете - соответственно 13, в том числе 4 договора с общей площадью 2,8 га, включая земельный участок по адресу: Парабельский район, с. Парабель, ул. Свердлова, 39/1*);

- сведения об увеличении площади на 0,02 га в связи с уточнением границ земельных участков по адресам: Шегарский район, с. Мельниково, ул. Коммунистическая, 101; Колпашевский район, в 0,5 км по напр. на юго-запад от с. Инкино; Верхнекетский район, с. Белый Яр, ул. Южная, 15; Асиновский район, г. Асино, ул. Ленина, 89«г»/3; Первомайский район, с. Комсомольск, ул. Пионерская, 16, следует выделить в отдельный абзац, начав со слов «Кроме того, ...», далее - по тексту.

1.2. Доходы областного бюджета от сдачи в аренду областного государственного имущества

Рекомендуем уточнить в текстовой части Отчета и в диаграмме 2 наименование доходов, поступивших в доход областного бюджета в сумме 3 279,2 тыс.руб. (12%) - доходы от аренды объектов железнодорожного транспорта и иных сооружений (ж/д тупики, тепловые сети, открытые распределительные устройства) (*стр. 8, 9 Отчета - доходы от аренды объектов железнодорожного транспорта (ж/д тупики)*).

Также предлагаем уточнить приведенные в Отчете факторы, повлиявшие на:

- перевыполнение плана на 51,4% или на 5 029,9 тыс.руб. по доходам от аренды областного имущества, составляющего государственную Казну Томской области (за исключением земельных участков):

- поступление сверхплановых доходов в сумме 5 261,5 тыс.руб. в связи с ... (далее по тексту);

- непоступление запланированных доходов в сумме 231,6 тыс.руб. в связи с погашением долгов по действующим и расторгнутым договорам аренды в меньшем объеме, чем планировалось, увеличением кредиторской задолженности на конец отчетного года, досрочным расторжением договора, возвратом излишне перечисленной суммы арендной платы по недействующему договору с ООО «Газпром газораспределение Томск»;

- невыполнение плана на 1 518,1 тыс.руб. по доходам в виде арендной платы, а также средствам от продажи права на заключение договоров аренды за земли, находящиеся в областной собственности:

- непоступление запланированных доходов в общей сумме 2 464,7 тыс.руб. в связи с увеличением задолженности по арендной плате по договорам аренды земельных участков и сокращением авансовых платежей на конец отчетного года по сравнению с началом года (1 880,7 тыс.руб.), досрочным расторжением, окончанием срока действия (незаключением на новый срок) договоров аренды и уменьшением площади объектов аренды (439,3 тыс.руб.),

начислением арендной платы в меньшем объеме, чем предусмотрено договором аренды земельного участка (144,7 тыс.руб.);

- поступлением сверхплановых доходов в общей сумме 946,6 тыс.руб. в связи с предоставлением в аренду земельных участков, не участвовавших в планировании (874,1 тыс.руб.), переоценкой суммы арендной платы в большем размере, чем планировалось (72,5 тыс.руб.).

1.3. Порядок предоставления областного государственного имущества в аренду

Количество договоров аренды земельных участков, заключенных в 2022 году - 9 общей площадью 13,8 га, из них 5 договоров аренды земельных участков площадью 5,1 га заключены без проведения торгов (в соответствии с подпунктом 9 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ) с ГУП ТО «Областное ДРСУ», ООО «Газпром газораспределение Томск» под объектами недвижимости, находящимися соответственно на праве хозяйственного ведения и в собственности организации (в Отчете, стр. 11, 12 - соответственно 10 и 6 договоров).

1.4. Размер ставки арендной платы за пользование областным государственным имуществом

Среднегодовая ставка арендной платы за 1 кв.м по действовавшим по состоянию на 31.12.2022 договорам аренды зданий и помещений, полномочия арендодателя по которым осуществляли Департамент, исполнительные органы Томской области, областные казенные учреждения, составила в городе Томске 5 236,34 руб. (стр. 12, 13 Отчета, таблица 3 - 5 236,28 руб. по договорам аренды зданий и помещений, полномочия арендодателя по которым осуществлял Департамент).

Средняя годовая ставка арендной платы за 1 кв.м по действовавшим по состоянию на 31.12.2021 договорам аренды земельных участков в городе Томске составила 25,1 руб. (в таблице 3 Отчета - 23,1руб.).

1.5. Претензионно-исковая работа в отношении объектов государственного имущества Томской области, переданных в пользование

Рекомендуем уточнить информацию (стр. 14 Отчета) в отношении:

- общей суммы задолженности по арендным платежам за областное имущество перед областным бюджетом по состоянию на 31.12.2022 - 13,497 млн.руб., в том числе: основной долг - 11,131 млн.руб. (из них по имуществу - 5,116 млн.руб.), пени - 2,366 млн.руб. (из них по имуществу - 1,597 млн.руб.);

- уменьшения суммы долга перед областным бюджетом по арендным платежам за областное имущество по состоянию на 31.12.2022 по сравнению с началом года - на 0,215 млн.руб., в том числе: по арендной плате долг увеличился на 0,08 млн.руб. (из них по имуществу долг уменьшился на 0,43 млн.руб., по земельным участкам увеличился на 0,51 млн.руб.); по пени долг уменьшился на 0,295 млн.руб. (из них по имуществу - на 0,213 млн.руб.);

- авансов (исключив информацию о пени): по состоянию на 31.12.2022 авансы, перечисленные арендаторами областного имущества, составили 0,982 млн.руб., в том числе: по имуществу - 0,769 млн.руб., по земле - 0,213 млн.руб.

Кроме того, следует исправить недостоверные отчетные данные о долгах арендаторов, долг каждого из которых по состоянию на 31.12.2022 составлял свыше 100 тыс.руб.:

10,054 млн.руб. - задолженность, сформированная в отношении 7 арендаторов государственного имущества до начала отчетного года, в том числе: по земельным участкам - 3,787 млн.руб., из них ООО «ГК «Гранит» - 1,734 млн.руб. (в Отчете - соответственно 10,043 млн.руб., 3,776 млн.руб. и 1,723 млн.руб.);

2,894 млн.руб. - задолженность, возникшая в отчетном периоде, в том числе по земельному участку, предоставленному в аренду ООО «ГК «Гранит» - 1,102 млн.руб. (в Отчете - соответственно 2,905 млн.руб. и 1,113 млн.руб.).

Общее количество направленных претензий и требований арендаторам по сформированной задолженности - 27, из них: 21 претензия арендаторам земельных участков (в Отчете - соответственно 23, из них 17). Общая сумма направленных требований и претензий - 6,468 млн.руб., из них по земельным участкам - 5,798 млн.руб. (в Отчете - соответственно 2,933

млн.руб., из них 2,263 млн.руб.). Оплачено направленных требований и претензий в 2022 году 0,832 млн.руб., из них по земельным участкам - 0,177 млн.руб. (в Отчете - соответственно 0,822 млн.руб., из них 0,227 млн.руб.).

Предлагаем дополнить Отчет следующими сведениям (в п. 1) на стр. 14 Отчета): «кроме того, в 2022 году уменьшена на 0,351 млн.руб. задолженность ГУП ТО «Областное ДРСУ» по арендным платежам за земельные участки путем зачета числившейся переплаты (авансов)».

Рекомендуем также внести дополнение (стр. 15 Отчета) в части оснований для списания в 2022 году дебиторской задолженности арендаторов государственного имущества перед бюджетом Томской области: «В 2022 году на основании решений о признании сомнительной задолженности, принятых постоянно действующей комиссией Департамента по поступлению и выбытию активов по результатам проведенной инвентаризации и с учетом выписок из ЕГРЮЛ о ликвидации юридических лиц, проведено списание дебиторской задолженности перед бюджетом Томской области арендаторов государственного имущества, прекративших деятельность в связи с ликвидацией в 2007-2021 г.г., в общей сумме 2,635 млн.руб., в том числе: по имуществу ...» (далее - по тексту).

2. Предоставление областного государственного имущества в безвозмездное пользование

Предлагаем внести дополнение в итоговые данные за 2022 год (стр. 17 Отчета): «Кроме того, в отчетном году уменьшена на 0,316 тыс. кв.м площадь помещений, предоставленных областными бюджетными учреждениями в безвозмездное пользование ОГКУ «Облстройказчик» и ОГАУ ПОУ «Томский музыкальный колледж имени Э.В. Денисова» по договорам соответственно от 24.12.2021 № 224/21БП и от 28.02.2020 № 51».

В таблице 4 (стр. 19 Отчета) уточнить наименование первого показателя, убрав повтор слов «Томской области».

Учитывая вышеизложенное, для рассмотрения Отчета на собрании Законодательной Думы Томской области предлагаем устранить допущенные неточности и внести вышеуказанные дополнения.

Председатель



И.Ю. Жалонкина