



**ДЕПАРТАМЕНТ
ПО УПРАВЛЕНИЮ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
СОБСТВЕННОСТЬЮ
ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

Кирова пр., д. 20, г. Томск, 634034
тел. (3822) 433-453, факс (3822) 435-424
E-mail: gki@tomsk.net
ИНН/КПП 7017018464/701701001 ОГРН 1027000905447

Председателю Контрольно-счетной
палаты Томской области
А.Д.Пронькину

20 ИЮЛ 2016

№ 36/04-2224

на № 03-233/1 от 22.06.2016

Уважаемый Алексей Дмитриевич!

Департамент по управлению государственной собственностью Томской области (далее – Департамент) рассмотрел представление по результатам контрольного мероприятия «Проверка достоверности учета, эффективности управления и распоряжения земельными участками, составляющими имущество Казны Томской области, а также полноты и своевременности поступления в бюджет доходов от использования и распоряжения данными земельными участками» и сообщает о решениях и мерах, принятых Департаментом по результатам его рассмотрения.

По пункту 1.

В соответствии с пп. 3 п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации для **размещения объектов социально-культурного** и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов **при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации.**

Критерии, которым должны соответствовать объекты социально-культурного назначения, установлены п.2 ч.1 ст.9 Закона Томской области от 09.07.2015 № 100-ОЗ «О земельных отношениях в Томской области».

Статьей 275.1 Налогового кодекса Российской Федерации определено, что к объектам социально-культурной сферы относятся объекты здравоохранения, культуры, детские дошкольные объекты, детские лагеря отдыха, санатории (профилактории), базы отдыха, пансионаты, объекты физкультуры и спорта (в том числе треки, ипподромы, конюшни, теннисные корты, площадки для игры в гольф, бадминтон, оздоровительные центры), объекты непроеизводственных видов бытового обслуживания населения (бани, сауны).

Учитывая вышеизложенное, считаем, что отсутствует необходимость внесения изменений (дополнений) в п.2 ч.1 ст.9 Закона Томской области от 09.07.2015 № 100-ОЗ «О земельных отношениях в Томской области» в части установления дополнительных критериев.

КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ Дата <u>20.07.</u> 20 <u>16</u> г. Вх. № <u>202</u>
--

Пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрен исчерпывающий перечень оснований для заключения договора аренды земельного участка без проведения торгов, в составе которого отсутствуют случаи предоставления земельных участков многодетным семьям, которым имущество передано в безвозмездное пользование или найм, и юридическим лицам - некоммерческим организациям (Детский благотворительный фонд «Обыкновенное чудо», Томская региональная общественная организация «Федерация Автомобильного спорта»), использующим расположенные на земельных участках объекты недвижимости на основании договоров безвозмездного пользования.

Исходя из списка очередности многодетных семей, можно сделать вывод, что в основном приобретение жилых помещений (домов) осуществляется в районах Томской области, где рынок недвижимости недостаточно развит и представляет собой в большей части предложения о продаже жилых домов с земельными участками. В связи с этим, ограничив предмет закупки указанием на жилые помещения (квартиры) без земельных участков, появятся риски того, что торги будут признаны несостоявшимися по причине отсутствия заявок. Данное обстоятельство не позволит выполнить обязательства по предоставлению жилых помещений (домов) многодетными семьями, что вызовет социальное напряжение у данной льготной категории населения.

Пункт 2.

Внесение изменений в постановление Администрации Томской области от 12.07.2013 № 299а «О системе критериев и сроках сохранения областного государственного имущества в Казне Томской области» в части сроков нахождения в Казне Томской области земельных участков запланировано на 3 квартал 2016 года.

По пункту 3.

В настоящее время проводится мониторинг предложений по программным продуктам, предлагаемым для учета и управления имуществом. Ведутся переговоры с компаниями, осуществляющими разработку и внедрение программных продуктов в сфере учета и использования имущества, в том числе с компанией БФТ, являющейся разработчиком программного комплекса SAUMI-WEB, проводится анализ функциональной части комплекса, финансовой возможности его приобретения.

Департаментом будут приняты меры по своевременному учету изменений сведений Реестра, выгрузке информации из Реестра государственного имущества Томской области для предоставления сведений Контрольно-счетной палате Томской области и предоставлению достоверной информации (выгрузка будет производиться на конец отчетного периода с учетом всех движений (изменений) по земельным участкам, находящихся в работе у специалистов на конец года, и после сверки сведений (инвентаризации) с бухгалтерским учетом).

По пункту 4.

Учесть Ваши рекомендации на сегодняшний день и внести какие-либо изменения в договоры, заключенные с ООО «Грейс» и ООО «Мажор», или заключить новые не представляется возможным, так как действующей редакцией Земельного кодекса Российской Федерации не предусмотрены случаи предоставления без торгов земельных участков, необходимых для эксплуатации объектов недвижимости, находящихся на праве аренды, а также отменено

преимущественное право арендатора на заключение договора аренды земельного участка на новый срок.

В дальнейшем передача объектов недвижимости в аренду будет осуществляться согласно положениям Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с п.2 ст.654 которого установлена в договоре аренды здания или сооружения плата за пользование зданием или сооружением включает плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено, или передаваемой вместе с ним соответствующей частью участка, если иное не предусмотрено законом или договором.

В отношении объектов газового хозяйства будет произведена переоценка арендной платы объектов недвижимости, включена плата за земельные участки при заключении договоров аренды с ООО «Газпром газораспределение Томск» на новый срок.

Кроме того, в настоящее время рассматривается вопрос о приватизации вышеуказанных объектов недвижимости.

По пункту 5.

Приняты меры по взысканию долгов по арендным платежам за земельные участки. В отношении ОГУП «Первомайское ДРСУ» правовым комитетом Департамента в июле 2016 года направлено исковое заявление в Арбитражный суд по взысканию задолженности по арендной плате на общую сумму 631 тыс.руб. С остальными должниками ведется претензионная работа, по результатам которой задолженность по арендным платежам должниками оплачивается.

По пункту 6.

Департаментом активизирована работа по оформлению прав на земельные участки, находящиеся в Казне Томской области, в том числе с собственниками объектов недвижимости (далее- собственники), расположенных на земельных участках, находящихся в собственности Томской области, по выкупу (передаче) земельных участков под данными объектами, направлены письма собственникам. В случае отсутствия обращений от собственников Департаментом будут поданы иски в суд о понуждении приобретения прав либо о взыскании неосновательного обогащения за пользование чужим земельным участком.

На сегодняшний день предоставлены находящиеся в Казне Томской области земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования – 16 земельных участков; на праве аренды -7 земельных участков; на праве собственности за плату- 3 земельных участка. В отношении всех земельных участков, неостребованных для нужд Томской области, направлены в муниципальные образования письма о принятии данных участков в муниципальную собственность. В результате 26 земельных участков безвозмездно передаются в муниципальную собственность.

По пункту 7.

Распоряжением Департамента по управлению государственной собственностью Томской области 09 июня 2016 г № 437 внесены изменения в Положение об учетной политике в Департаменте по управлению государственной собственностью Томской области. Пункт 13 Приложения 7 к Положению об учетной политике в Департаменте по управлению государственной собственностью Томской области предусматривает проведение дооценки первоначальной стоимости принятых в Казну Томской области земельных участков до их кадастровой стоимости на основании сведений из реестра государственного имущества Томской области о кадастровой стоимости этих земельных участков.

Формирование и принятие конкретного порядка проведения инвентаризации имущества Казны Томской области, в том числе произведенных активов, составляющих Казну Томской области, запланировано на 3 квартал текущего года.

Кроме того, сообщаем о выполнении мероприятий по приведению в соответствие данных бухгалтерского учета данным реестра государственного имущества по состоянию на 01.01.2016 в части отражения количества земельных участков, числящихся на счетах 108.55 «Непроизведенные активы, составляющие казну» и 25.55 «Непроизведенные активы, составляющие казну, переданные в возмездное пользование (аренду)» на основании сведений из реестра по состоянию на 01.01.2016. Также проведена дооценка стоимости земельных участков, поступивших в течение 2015 года и находящихся в казне по состоянию на 01.01.2016г. и учитываемых на счете на счете 25.55 «Непроизведенные активы, составляющие казну, переданные в возмездное пользование (аренду)» до их кадастровой стоимости. По забалансовому счету 26.55 «Непроизведенные активы, составляющие казну, переданные в безвозмездное пользование» поясняем, что по состоянию на 01.01.2016 таких участков нет, единственный участок возвращен из безвозмездного срочного пользования в казну 30.09.2015г.

В отношении приведения в соответствие стоимости 142 участков, приобретенных до 01.01.2015г. до их кадастровой стоимости сообщаем, что Департаментом направлено обращение в Департамент финансов Томской области о разработке проекта порядка переоценки нефинансовых активов, составляющих казну в целях отражения их в бюджетном учете.

По пункту 8.

Организован аналитический учет изменений, вносимых в Реестр при уточнении кадастровой стоимости и площади земельных участков, находящихся в областной собственности (изменения будут отражаться в табличной форме в формате Excel по каждому земельному участку, в отношении которого в течение отчетного года произошли изменения). Однако, данные по кадастровой стоимости земельных участков формируются, корректируются (меняются в результате ее оспаривания) ФГБУ «ФКП Росреестра» по Томской области, проследить все изменения не представляется возможным, в связи с чем, возможны неточности в отчетности.

По пункту 9.

Информация о перечне свободных земельных участков, находящихся в Казне Томской области, на сайте Департамента размещается (обновляется) раз в квартал, сведения выгружаются на бумажном носителе.

Приложение:

- распоряжение Департамента от 09.06.2016 № 437 на 1 л. в 1 экз.;
- письмо в Департамент финансов Томской области от 01.07.2016 № 51-0828 на 1 л. в 1 экз.

Начальник Департамента



А.А.Трынченков



**ДЕПАРТАМЕНТ
ПО УПРАВЛЕНИЮ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
СОБСТВЕННОСТЬЮ
ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

Кирова пр., д. 20, г. Томск, 634041
тел. (3822) 433-453, факс (3822) 435-424
E-mail: gki@tomsk.net
ИНН/КПП 7017018464/701701001
ОГРН 1027000905447

Первому заместителю начальника
Департамента финансов Томской
области

В.И.Плиевой

01.07.2016 № 51-0828

О порядке переоценки имущества казны

Уважаемая Вера Ивановна!

В соответствии с пунктом 28 приказа Минфина России от 01.12.2010 N 157н "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" (далее Инструкция 157н) переоценка нефинансовых активов, составляющих казну субъекта Российской Федерации в целях отражения их в бюджетном учете осуществляется на дату совершения операции, а также на отчетную дату составления бюджетной отчетности в порядке, предусмотренном нормативными правовыми актами, принятыми в соответствии с законодательством высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации.

Земельные участки, составляющие казну Томской области, до 2015 года были приняты к бухгалтерскому учету по первоначальной (рыночной) стоимости, изменение которой производится в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, в том числе с элементами реставрации, технического перевооружения, модернизации, частичной ликвидации (разукрупнения), а также переоценки объектов нефинансовых активов.

В реестре государственного имущества Томской области земельные участки учитываются по кадастровой стоимости. В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» государственная кадастровая оценка земель проводится не реже, чем каждые пять лет. Приказом Департамента по управлению государственной собственностью Томской области от 14.11.2014 N 134 утверждены результаты определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Томской области (за исключением муниципального образования "Город Томск"). В 2016 году принято решение о проведении государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель лесного фонда и земельных участков садоводческих, огороднических и дачных объединений в составе земель сельскохозяйственного назначения на территории Томской области.

В результате по состоянию на 01.01.2016г сведения о стоимости 142 земельных участков, принятых к бухгалтерскому учету до 2015 года отличаются от сведений о их стоимости в реестре государственного имущества Томской области. Не

соблюдается пункт 145 Инструкции 157н о том, что данные аналитического учета по объектам в составе имущества казны должны соответствовать информации из реестра имущества.

Поскольку порядок ведения аналитического учета по объектам в составе имущества казны устанавливается финансовым органом соответствующего бюджета и на основании вышеизложенного Департамент по управлению государственной собственностью Томской области просит разработать порядок проведения переоценки имущества казны Томской области в целях отражения в бюджетном учете.

Начальник Департамента

Председатель комитета-главный бухгалтер



А.А. Трынченков

Г.П. Попова

Попова Галина Петровна
905-720
pgp@gki.tomsk.ru



ДЕПАРТАМЕНТ
ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ ТОМСКОЙ
ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

09 июня 2016 г.

№ 454

О внесении изменения в распоряжение Департамента по управлению государственной собственностью Томской области от 30.12.2014 № 1180 «Об учетной политике Департамента по управлению государственной собственностью Томской области»

Внести в распоряжение Департамента по управлению государственной собственностью Томской области от 30.12.2014 № 1180 «Об учетной политике Департамента по управлению государственной собственностью Томской области» следующее изменение:

пункт 13 Приложения 7 к Положению об учетной политике в Департаменте по управлению государственной собственностью Томской области, утвержденного указанным распоряжением, изложить в следующей редакции:

«7. Принятие к учету и выбытие из учета недвижимого имущества в составе нефинансовых активов казны, права на которые подлежат в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации, осуществляется по первоначальной (фактической) стоимости с приложением копий документов, подтверждающих регистрацию права или сделки. Принятие к бухгалтерскому учету приобретенных объектов произведенных активов (земельных участков) в составе имущества казны осуществляется по первоначальной стоимости, сформированной при их приобретении. В соответствии с п. 145 Инструкции 157н на основании сведений из реестра государственного имущества Томской области о кадастровой стоимости земельных участков производится «дооценка» первоначальной стоимости до их кадастровой стоимости. При превышении кадастровой стоимости земельного участка над его первоначальной стоимостью разница отражается по дебету счета 0 108 55 330 «Непроизведенные активы, составляющие казну» и кредиту счета 0 401 10 180 «Прочие доходы». При превышении первоначальной стоимости земельного участка над его кадастровой стоимостью разница отражается способом «Красное сторно» по дебету счета 0 108 55 330 «Непроизведенные активы, составляющие казну» и кредиту счета 0 401 10 180 «Прочие доходы»»

Начальник Департамента



А.А.Трынченков

Согласовано:

председатель правового комитета

Н.А. Беланова

председатель комитета бюджетного
учета и отчетности – главный бухгалтер

Г.П. Попова