



# 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

№ 03-233/1  
от \_\_\_\_\_

На № \_\_\_\_\_  
от \_\_\_\_\_

Начальнику Департамента  
по управлению государственной  
собственностью Томской области  
А.А. Трынченкову

## ПРЕДСТАВЛЕНИЕ

В соответствии с п. 17 плана работы Контрольно-счетной палаты на 2016 год, утвержденного приказом председателя Контрольно-счетной палаты Томской области от 30.12.2015 № 44, проведено контрольное мероприятие «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», по результатам которого выявлены следующие нарушения и недостатки (акт проверки от 11.05.2016):

1. Установлена недостоверность ряда содержащихся в Реестре государственного имущества Томской области (далее - Реестр) сведений о земельных участках, выявлены объекты, не являющиеся объектами учета в Реестре, в нарушение п. 4 Положения об организации учета и ведения реестра государственного имущества Томской области, утвержденного постановлением Администрации Томской области от 06.03.2013 № 84а, так:

- по состоянию на 01.01.2015 в Реестре числился земельный участок площадью 1 086 кв.м (Томская область, Парабельский район, с. Парабель, ул. 30 лет Победы, 46), выкупленный в 2014 году собственником квартиры, расположенной на данном земельном участке;

- по состоянию на 01.01.2016 содержащиеся в Реестре сведения о земельных участках Казны Томской области, не предоставленных в пользование (248 земельных участков общей площадью 9 898,1 тыс. кв.м кадастровой стоимостью 2 071 934,1 тыс.руб.), занижены на 8 земельных участков по сравнению с фактом (256 земельных участков общей площадью 9 914,2 тыс. кв.м кадастровой стоимостью 2 119 903,1 тыс.руб.).

2. Программный продукт АИС «SAUMI», с применением которого осуществляется учет земельных участков в Реестре, не позволяет произвести фиксацию сохранения государственной базы данных на определенную дату (изменения вносятся задним числом без пометки, что корректировка произведена в следующем отчетном периоде), в результате информация об областном имуществе на одну и ту же дату, сформированная в разное время, значительно отличается.

Программный продукт не позволяет формировать в автоматическом режиме аналитические отчеты, требуемые для анализа и контроля операций по управлению и распоряжению земельными участками, принадлежащими на праве собственности Томской области. Формирование оперативной информации осуществляется вручную, что не исключает ошибок.

3. В проверяемом периоде договорные отношения между Департаментом и арендаторами (пользователями) объектов недвижимости строились в основном без соблюдения принципа единства судьбы земельного участка и прочно связанного с ним объекта недвижимости, предусмотренного пп. 5 п.1 ст. 1 Земельного кодекса РФ (без взаимосвязи между предоставленными в пользование объектами недвижимости и земельными участками, на которых они расположены, в том числе по срокам предоставления), так:

ТОМСКОМУ РАЙОНУ  
ПАРABELЬСКИЙ РАЙОН  
УЛ. 30 ЛЕТ ПОБЕДЫ, 46  
КАД. № 7036/02/06/2016

- договор аренды земельных участков от 03.02.2011 № 124/11 заключен Департаментом с ООО «Мажор плюс» в 2011 году сроком на 11 месяцев (а затем возобновлен на неопределенный срок на основании ст.ст. 610, 621 ГК РФ в связи с отсутствием возражений со стороны арендодателя), при этом расположенные на этих участках объекты недвижимости сданы данному обществу в аренду в этом же году сроком на 5 лет (договор от 07.12.2011 № 11/115);

- из 44 договоров аренды земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, закрепленные на праве хозяйственного ведения за ГУП ТО «Областное ДРСУ», 15 договоров заключены в 2007-2015 г.г сроком на 11 месяцев (затем возобновлены на неопределенный срок на основании ст.ст. 610, 621 ГК РФ), при этом срок использования предприятием объектов недвижимости не ограничен - до момента его отказа от права хозяйственного ведения;

- ООО «Газпром газораспределение Томск» сданы в аренду только объекты газового хозяйства, при этом не урегулированы отношения по земельным участкам, на которых они расположены, используемым данной организацией без оформления договорных отношений и без соблюдения принципа платности использования земли, предусмотренного пп. 7 п.1 ст. 1 Земельного кодекса РФ (арендная плата, установленная в договорах аренды с ООО «Газпром газораспределение Томск», определена лишь в отношении объектов газового хозяйства, что привело к потерям доходов областного бюджета).

4. Выявлены случаи использования земельных участков, находящихся в собственности Томской области, при отсутствии правовых оснований, так:

- общественные организации (Детский благотворительный фонд «Обыкновенное чудо», Томская региональная общественная организация «Федерация Автомобильного Спорта»), в безвозмездном пользовании которых на основании постановлений Законодательной Думы Томской области от 25.10.2012 № 660 и от 26.03.2015 № 2606 находятся нежилые здания, без правовых оснований используют земельные участки общей площадью 7,7 тыс. кв.м под этими зданиями;

- ООО «Газпром газораспределение Томск», арендующее объекты газового хозяйства по договорам аренды, заключаемым с Департаментом с 2011 года, использует без правовых оснований 75 земельных участков общей площадью 16,2 тыс. кв.м под указанными объектами;

- многодетные семьи, которым предоставлены в пользование приобретенные в 2011-2015 годах за счет средств областного бюджета жилые помещения, и приватизировавшие жилые помещения, используют земельные участки под указанными жилыми помещениями без правовых оснований (на момент проверки - 34 участка общей площадью 47,4 тыс. кв.м).

5. Доля земельных участков, находящихся в Казне Томской области, не предоставленных в пользование и не являющихся необходимыми для осуществления полномочий органов государственной власти Томской области (по состоянию на 01.01.2016 - 206 земельных участков общей площадью 9 665,7 тыс. кв.м), составила 55% от общего количества земельных участков, числящихся в Казне Томской области, и 42% от их общей площади на указанную дату.

Департаментом не осуществляются достаточно эффективные действия по вовлечению этих земельных участков в хозяйственный оборот в целях решения задач деятельности Департамента, предусмотренных п. 3 Положения о Департаменте по управлению государственной собственностью Томской области, утвержденного постановлением Губернатора Томской области от 11.06.2013 № 68. Кроме того, в ряде случаев не соблюдаются (значительно превышаются) предельные сроки нахождения земельных участков в Казне Томской области, предусмотренные постановлением Администрации Томской области от 12.07.2013 № 299а «О системе критериев и сроках сохранения областного государственного имущества в Казне Томской области».

6. В нарушение п. 145 Инструкции по применению 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, утвержденной приказом Минфина РФ от 01.12.2010 № 157н, положений по методологии бухгалтерского учета, изложенных в письмах Минфина РФ от 20.03.2015 № 02-07-10/15686, от 24.03.2016 № 02-07-10/17037:

- Положением об Учетной политике в Департаменте (с 01.01.2015 г.), утвержденным распоряжением начальника Департамента от 30.12.2014 № 1180 «Об учетной политике Департамента по управлению государственным имуществом Томской области» (п. 11 приложения № 7 «Порядок бухгалтерского учета нефинансовых активов имущества Казны Томской области»), не установлено, что учет земельных участков, принадлежащих Томской области на праве собствен-

ности, поставленных на кадастровый учет (образованных при разделе, выделе, объединении, перераспределении, оформленных в собственность Томской области в порядке разграничения государственности в соответствии с п. 2 ст. 3.1 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и т.д.) осуществляется по кадастровой стоимости; фактически бухгалтерский учет принятия (выбытия) указанных земельных участков в 2015 году осуществлялся по их первоначальной стоимости, указанной в передаточных актах (которая в ряде случаев отличалась от кадастровой стоимости);

- Положением об Учетной политике не установлен конкретный порядок проведения инвентаризации произведенных активов, составляющих Казну Томской области (с учетом организационно-технических возможностей и особенностей деятельности Департамента);

- по состоянию на 01.01.2016 данные бухгалтерского учета не сопоставимы с данными реестрового учета: по счету 1 108 55 «Произведенные активы, составляющие казну» учтено 367 земельных участков общей стоимостью 2 179 055,7 тыс.руб., по выгрузке из Реестра от 03.02.2016 № 36/24-294 - 373 земельных участка общей кадастровой стоимостью 2 485 261,4 тыс.руб. Таким образом, в бухучете на указанную дату учтено на 6 земельных участков меньше, чем в Реестре, общая стоимость земельных участков в бухучете меньше на 306 205,7 тыс.руб. (в том числе в связи с тем, что по 142 земельным участкам, учтенным до 01.01.2015, не производилась дооценка до кадастровой стоимости). Кроме того, и в Реестре, и в бухучете не учтен земельный участок площадью 3,2 тыс. кв.м кадастровой стоимостью 32 416,8 тыс. руб., расположенный по адресу: г. Томск, ул. Ленина, 8;

- на забалансовом счете 25.13 «Земельные участки, переданные в аренду» по состоянию на 01.01.2016 отражен 121 сданный в аренду земельный участок общей стоимостью 162 531,7 тыс.руб., по выгрузке из Реестра от 03.02.2016 № 36/24-294 - 124 земельных участка общей кадастровой стоимостью 405 374,3 тыс.руб., по действующим договорам аренды - 118 участков общей кадастровой стоимостью 397 775,1 тыс.руб. Отклонение данных бухгалтерского учета от факта - больше на 3 земельных участка, по стоимости - меньше на 235 243,4 тыс.руб. (от реестровых данных - меньше на 3 земельных участка, по стоимости - меньше на 242 842,6 тыс.руб.);

- по забалансовому счету 26 «Имущество, переданное в безвозмездное срочное пользование» по состоянию на 01.01.2015, на 01.01.2016 не отражены данные о земельном участке площадью 0,9 тыс. кв.м кадастровой стоимостью 7 953 тыс. руб. (г. Томск, пр. Ленина, 256), находившемся в безвозмездном срочном пользовании Верхнеобского территориального управления Федерального агентства по рыболовству (земельный участок возвращен в Казну по акту приема-передачи от 30.09.2015).

7. В бухгалтерском учете в нарушение Положения об Учетной политике в Департаменте (с 01.01.2015 г.), утвержденного распоряжением начальника Департамента от 30.12.2014 № 1180 «Об учетной политике Департамента по управлению государственным имуществом Томской области» (приложение № 7 «Порядок бухгалтерского учета нефинансовых активов имущества Казны Томской области»):

- п. 11 - 8 земельных участков (2 принятых из муниципальной собственности и 6 отчужденных в муниципальную собственность) учтены в 2015 году не по кадастровой стоимости, а по первоначальной стоимости, указанной в актах приема-передачи, в результате в бюджетном учете их общая стоимость занижена на 2 542,9 тыс.руб. (г. Колпашево, ул. Комсомольская; г. Северск, ул. Славского, 32/2; Александровский район, с. Новоникольское, пер. Школьный, 8 и с. Назино, ул. Молодежная, 1а; Верхнекетский район, р.п. Белый Яр, ул. Рабочая, 5; Парабельский район, п. Кирзавод, ул. Центральная, 63; Асиновский район, д. Мало-Жирово, ул. Рабочая, 4; Кожевниковский район, с. Кожевниково, ул. Ленина, 14);

- п. 17 - списано 12 земельных участков по дате актов приема-передачи, а не на основании сведений о госрегистрации перехода права собственности на эти земельные участки, из них:

в связи с передачей в 2015 году в муниципальную собственность 8 земельных участков общей стоимостью 2 480,5 тыс.руб., расположенных в Колпашевском районе (7 участков) и в г. Томске по ул. К.Маркса, 14-б, 14/4, 14/5, 12/3, 12/4, на 01.01.2016 состоявших в Реестре (госрегистрация перехода права собственности и исключение из Реестра произведены в 2016 г.);

переданный в муниципальную собственность земельный участок кадастровой стоимостью 2 309,9 тыс.руб. (Тегульдетский район, с. Тегульдет, ул. Октябрьская, 37а) списан с бу-

хучета в 2014 году, тогда как из Реестра исключен 15.01.2015 - по дате госрегистрации перехода права собственности к муниципальному образованию;

3 земельных участка, приватизированных в соответствии с Программой приватизации на 2014 год (г. Томск, ул. Р. Люксембург, 18; ул. Пушкина, 63, стр. 25; ул. Нижне-Луговая, 16в), в бухгалтерском учете списаны в 2014 году, при этом из Реестра исключены 13.03.2015 на основании госрегистрации перехода права собственности;

кроме того, в бухгалтерском учете по состоянию на 01.01.2016 не отражена продажа по договору купли-продажи от 27.10.2015 № 200/15 земельного участка (Верхнекетский район, р.п. Белый Яр, пер. Железнодорожный, 17а), переход права собственности на который зарегистрирован 24.12.2015; из Реестра данный земельный участок исключен в 2015 году;

• 15, 17 - сведения о вышеуказанных земельных участках не были своевременно предоставлены Комитетом по управлению земельными ресурсами Департамента в Комитет бюджетного учета и отчетности Департамента.

8. В нарушение п.п. 18, 19 Положения об Учетной политике в Департаменте (с 01.01.2015 г.), утвержденного распоряжением начальника Департамента от 30.12.2014 № 1180, а также распоряжения начальника Департамента от 16.11.2015 № 98-о «О проведении ежегодной инвентаризации» инвентаризация произведенных активов по состоянию на 30.11.2015, проводимая в целях выявления и документального подтверждения фактического наличия, состояния и оценки имущества, в отношении которого Департамент осуществляет управление и распоряжение, проведена Департаментом в части земельных участков Казны Томской области формально, не путем реального сопоставления данных реестрового учета с данными бухгалтерского учета. Результаты инвентаризации произведенных активов по состоянию на 30.11.2015 в части земельных участков Казны Томской области недостоверны, так как не выявили (не зафиксировали) фактически имевшихся отклонений бухгалтерского учета земельных участков (по их количеству и стоимости) от реестрового учета.

С учетом изложенного и на основании ст. 18 Закона Томской области от 09.08.2011 № 177-ОЗ «О Контрольно-счетной палате Томской области» Департаменту по управлению государственной собственностью Томской области предлагается следующее:

1. В целях исключения двоякого толкования и соблюдения принципа правовой определенности предлагаем рассмотреть вопрос о внесении предложений в Администрацию Томской области по установлению (уточнению) в ст. 9 Закона Томской области от 09.07.2015 № 100-ОЗ «О земельных отношениях в Томской области» критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного назначения, в целях предоставления юридическим лицам в аренду без проведения торгов земельных участков, находящихся в государственной собственности Томской области, для размещения указанных объектов (в соответствии с пп.3 п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ).

Исключить случаи использования без правовых оснований земельных участков под нежилыми зданиями, предоставленными некоммерческим, в том числе общественным организациям на правах безвозмездного пользования на основании постановлений Законодательной Думы Томской области. Кроме того, рассмотреть целесообразность приобретения непредусмотренных законом Томской области об областном бюджете на очередной финансовый год земельных участков под жилыми помещениями, предоставляемыми гражданам (многодетным семьям, имеющим пять и более несовершеннолетних детей) в безвозмездное пользование и на правах социального найма - в связи с тем, что земельным законодательством не предусмотрены случаи предоставления земельных участков без торгов таким категориям граждан.

2. Внести предложения в Администрацию Томской области по урегулированию правовыми актами Томской области предельных сроков сохранения в Казне Томской области групп (категорий) областного государственного имущества, не учтенных в постановлении Администрации Томской области от 12.07.2013 № 299а «О системе критериев и сроках сохранения областного государственного имущества в Казне Томской области», в том числе: земельные участки, не являющиеся необходимыми для осуществления полномочий органов госвласти Томской области и не востребованные ни в качестве объектов аренды (безвозмездного пользования), ни в качестве объектов продажи; земельные участки, на которых расположены не принадлежащие Томской области объекты недвижимости; земельные участки под жилыми помещениями, приобретенны-

ми для многодетных семей; земельные участки, планирующиеся к передаче в постоянное (бессрочное) пользование областным государственным учреждениям, в собственность Российской Федерации и муниципальных образований, к передаче после закрепления (передачи) соответствующих объектов недвижимости, принадлежащих Томской области и др.

3. Принять меры по совершенствованию программного продукта, с применением которого осуществляется учет земельных участков в Реестре государственного имущества Томской области, в целях формирования достоверной информации об объектах учета. Своевременно вносить в государственную базу данных сведения об объектах учета и их обременениях, при группировке данных, содержащихся в Реестре, не допускать искажений.

4. Принять меры по обеспечению предоставления в пользование объектов недвижимости с учетом принципов единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов и платности использования земли, а также исключению фактов использования земельных участков без правовых оснований.

5. Принять меры по эффективному взысканию долгов по арендным платежам за земельные участки, в том числе в судебном порядке, и исключению случаев наличия невзысканной задолженности арендаторов перед областным бюджетом.

6. Активизировать работу с собственниками объектов недвижимости, расположенных на земельных участках, находящихся в собственности Томской области, по выкупу (передаче) земельных участков под данными объектами; обеспечить оперативность оформления документов по передаче земельных участков в постоянное (бессрочное) пользование областным государственным учреждениям.

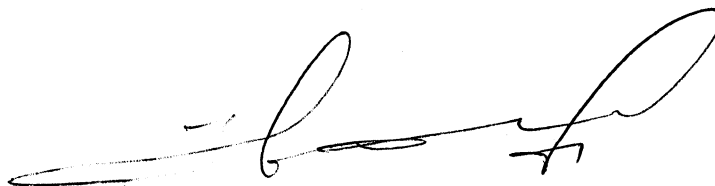
7. Привести в соответствие с установленными нормами в сфере бухгалтерского учета (бюджетной методологии) Учетную политику Департамента в части учета произведенных активов, поставленных на кадастровый учет, на которые установлены права собственности Томской области. В рамках Учетной политики сформировать конкретный порядок проведения инвентаризации произведенных активов, составляющих Казну Томской области, исходя из организационно-технических возможностей, особенностей госоргана (Департамента) и выполняемых им полномочий; инвентаризацию произведенных активов проводить строго в соответствии с установленными требованиями.

8. Организовать аналитический учет изменений, вносимых в Реестр государственного имущества Томской области при уточнении кадастровой стоимости и площади земельных участков, находящихся в областной собственности (границы которых не были установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства или площадь была ориентировочной).

9. Своевременно обновлять размещаемую на официальном сайте Департамента информацию о перечне свободных земельных участков, находящихся в Казне Томской области, не предоставленных в пользование и не являющихся необходимыми для осуществления полномочий органов госвласти Томской области, с целью предоставления заинтересованным лицам; данную информацию об обновлении сведений выводить на бумажный носитель.

О результатах рассмотрения настоящего представления и принятых мерах необходимо уведомить в письменной форме Контрольно-счетную палату в срок до 20.07.2016 г.

Председатель



А.Д. Пронькин

