|  |  |
| --- | --- |
|  |   Утверждаю Председатель  Контрольно-счетной палаты  Томской области   \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.Д. Пронькин |
|  |   30 июня 2016 г.  |

 **Отчет**

**о результатах 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»**

Основание для проведения мероприятия: п. 17 плана работы Контрольно-счетной палаты Томской области на 2016 год, утвержденного приказом председателя Контрольно-счетной палаты от 30.12.2015 № 44.

Проверяемый период: 2015 год.

Объект контрольного мероприятия: Департамент по управлению государственной собственностью Томской области (далее - Департамент).

Цели контрольного мероприятия: реализация Департаментом полномочий в части управления и распоряжения земельными участками, составляющими имущество Казны Томской области, анализ вовлечения в хозяйственный оборот земельных участков, не используемых для обеспечения выполнения функций органов государственной власти Томской области, оценка системы учета и контроля за данными земельными участками, а также полноты поступления в областной бюджет доходов от их использования и распоряжения.

**Краткая информация о деятельности объекта контрольного мероприятия и фактически сложившейся ситуации по тематике контрольного мероприятия:**

Департамент по управлению государственной собственностью Томской области (правопреемник Комитета по управлению государственным имуществом Томской области, созданного решением Томского Совета народных депутатов от 26.04.1991, и Департамента по управлению государственной собственностью Администрации Томской области) является уполномоченным областным органом исполнительной власти Томской области по управлению областным государственным имуществом на территории Томской области.

Департамент обладает правами юридического лица, действует на основании Положения о Департаменте по управлению государственной собственностью Томской области, утвержденного постановлением Губернатора Томской области от 11.06.2013 № 68, в соответствии с которым целью деятельности Департамента является организация эффективного управления и распоряжения государственным имуществом Томской области. В своей деятельности Департамент подотчетен Губернатору Томской области и заместителю Губернатора Томской области по инвестиционной политике и имущественным отношениям.

Задачами деятельности Департамента являются: организация рационального использования областного имущества, в том числе земельных участков, признанного необходимым для обеспечения выполнения функций органов государственной власти Томской области; формирование механизмов эффективного вовлечения в хозяйственный оборот областного имущества, в том числе земельных участков, не используемого субъектом РФ - Томской областью для осуществления своих полномочий; повышение эффективности системы учета и контроля областного государственного имущества. В части реализации общих функций Департамент ведет Реестр государственного имущества Томской области (далее - Реестр), назначает и проводит в пределах своей компетенции инвентаризацию имущества, находящегося в Казне Томской области, организует ведение бюджетного учета областного имущества, составляющего Казну Томской области. При осуществлении функций в области земельных отношений Департамент:

- обеспечивает проведение государственного кадастрового учета земельных участков, находящихся в государственной собственности Томской области, рассматривает ходатайства о переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую;

- выступает организатором торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков, находящихся в государственной собственности Томской области, или права на заключение договоров аренды таких земельных участков;

- заключает договоры купли-продажи, аренды, безвозмездного пользования земельными участками, находящимися в государственной собственности Томской области, соглашения об установлении сервитута;

- осуществляет контроль за поступлением в областной бюджет арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Томской области, средств от продажи права на заключение договоров аренды и средств от продажи таких земельных участков, др.

 Сведения о свободных земельных участках, находящихся в Казне Томской области, не предоставленных в пользование и не являющихся необходимыми для осуществления полномочий органов государственной власти Томской области, Департамент размещает на своем официальном сайте с целью предоставления заинтересованным лицам (проверкой установлено, что размещается не полный перечень свободных земельных участков, информация обновляется зачастую несвоевременно).

В 2015 году в собственность Томской области из федеральной и муниципальной собственности безвозмездно принято и включено в Реестр 104 земельных участка общей площадью 4 868,5 тыс. кв.м кадастровой стоимостью 1 609 096,4 тыс.руб. - в соответствии с Федеральными законами от 22.08.2004 № 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации…» (в порядке разграничения полномочий), от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (в связи с оформлением права собственности Томской области в порядке разграничения государственной собственности на землю), Законом Томской области от 13.04.2004 № 53-ОЗ «О порядке управления и распоряжения государственным имуществом Томской области» на основании договоров пожертвования, а также в результате раздела находившихся в областной собственности земельных участков на основании распоряжений Администрации Томской области в целях оптимизации расходов областных госучреждений и передачи образованных при разделе земельных участков под объектами муниципальной собственности в собственность муниципальных образований.

 Кроме того, в 2015 году в собственность Томской области приобретено 9 земельных участков под жилыми помещениями, расположенными в Чаинском, Бакчарском, Кожевниковском, Каргасокском, Парабельском и Молчановском районах Томской области, за счет бюджетных ассигнований, предусмотренных Законом Томской области «Об областном бюджете на 2015 год и на плановый период 2016 и 2017 годов» по объектам недвижимого имущества, приобретаемым в государственную собственность Томской области за счет средств областного бюджета по госпрограмме «Эффективное управление государственным имуществом и государственными закупками Томской области» в целях дальнейшего предоставления многодетным семьям, имеющим на момент предоставления жилого помещения пять и более несовершеннолетних детей». Из них по 7 земельным участкам общей площадью 8 тыс. кв.м кадастровой стоимостью 996,5 тыс.руб. в 2015 году осуществлена государственная регистрация права собственности Томской области, они включены в Реестр (на 2 остальных участка госрегистрация права собственности Томской области осуществлена в 2016 году). Также в 2015 году право собственности Томской областизарегистрировано на участок площадью 0,8 тыс. кв.м под жилым помещением для многодетной семьи, приобретенным по государственному контракту 2014 года.

 Из областной собственности в 2015 году безвозмездно передано в федеральную и муниципальную собственность 25 земельных участков общей площадью 15 671 тыс. кв.м кадастровой стоимостью 305 173,3 тыс.руб. **-** в соответствии с Федеральным законом от 22.08.2004 № 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации…» (в рамках разграничения полномочий) и Законом Томской области от 13.04.2004 № 53-ОЗ «О порядке управления и распоряжения государственным имуществом Томской области» по договорам пожертвования (на основании ходатайств муниципальных образований в целях обеспечения их развития, для выполнения функций, предусмотренных уставами, и решения вопросов местного значения). Кроме того, в отношении 8 земельных участков общей площадью 40,1 тыс. кв.м, переданных в муниципальную собственность по передаточным актам 2015 года, государственная регистрация перехода права собственности осуществлена в 2016 году.

15 земельных участков общей площадью 623,7 тыс. кв.м кадастровой стоимостью 807 750,8 тыс.руб. в 2015 году исключены из Реестра в результате их раздела на основании распоряжений Администрации Томской области в целях оптимизации расходов областных госучреждений и передачи части образованных при разделе земельных участков в муниципальную собственность.

Продано 5земельных участков общей площадью 78,3 тыс. кв.м, находившихся в Казне Томской области, собственникам объектов недвижимости, расположенных на данных участках, а также на торгах (по результатам несостоявшегося аукциона); кроме того, из Реестра исключено 4 земельных участка общей площадью 4,5 тыс. кв.м, приватизированных в соответствии с Программой приватизации на 2014 год, госрегистрация перехода права собственности на которые произведена в 2015 году (общая кадастровая стоимость указанных 9 земельных участков составила 39 029,1 тыс.руб.).

**Результаты контрольного мероприятия:**

С учетом данных, уточненных Департаментом в ходе контрольного мероприятия, по состоянию на 01.01.2015 в собственности Томской области находилось 1 227 земельных участков общей площадью 129 210,7 тыс. кв.м кадастровой стоимостью 18 854 546 тыс.руб. В 2015 году по всем основаниям в Реестр включено 112 земельных участков общей площадью 4 877,3 тыс. кв.м кадастровой стоимостью 1 610 142,8 тыс.руб., исключено из Реестра 49 земельных участков общей площадью 16 377,4 тыс. кв.м кадастровой стоимостью 1 151 953,2 тыс.руб.

Кроме того, в результате проведенной в 2015 году работы по уточнению площадей земельных участков, находящихся в собственности Томской области, границы ряда из которых были установлены не в соответствии с требованиями земельного законодательства, в результате раздела земельных участков с целью оптимизации расходов учреждений и передачи части выделенных участков (под объектами муниципальной собственности) в муниципальную собственность, а также в связи с исправлением технических ошибок при формировании Реестра общая площадь земельных участков, включенных в Реестр, сократилась на 20 523,7 тыс. кв.м (аналитический учет указанных изменений Департаментом не осуществлялся), в том числе на 20 557,8 тыс. кв.м - по земельному участку сельскохозяйственного назначения, находящемуся в постоянном (бессрочном) пользовании ОГСУ «Шегарский психоневрологический интернат «Забота», расположенному в с. Вороновка Шегарского района. При этом общая кадастровая стоимость земельных участков, которая уточнялась в течение 2015 года как Департаментом, так и ФГБУ «ФКП Росреестра по Томской области», увеличилась на 58 541,4 тыс. руб.

 Таким образом, общее количество включенных в Реестр земельных участков за 2015 год возросло на 63земельныхучастка при этом их общая площадь сократилась на 32 023,8 тыс. кв.м, а кадастровая стоимость увеличилась на 516 731тыс.руб. По состоянию на 01.01.2016 в Реестре состояло 1 290 земельных участков общей площадью 97 186,9 тыс. кв.м кадастровой стоимостью 19 371 277 тыс.руб., находящихся в собственности Томской области, из них:

- 915 земельных участков площадью 74 273,3 тыс. кв.м (73% от общей площади земельных участков, находящихся в областной собственности) кадастровой стоимостью 16 811 794,5 тыс.руб. предоставлены в постоянное (бессрочное) пользование областным государственным учреждениям и органам исполнительной власти Томской области;

- земельный участок площадью 4,2 тыс. кв.м (г. Томск, ул. Студенческая, 41) предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование ФГБО УВПО «Национальный исследовательский Томский политехнический университет» по распоряжению Администрации Томской области от 28.10.2011; кроме того, на момент проверки числился предоставленным в постоянное (бессрочное) пользовании ТРОО «Томский Областной Союз Молодежи», ликвидированной 4,5 года назад по решению суда, земельный участок площадью 3,2 тыс. кв.м (г. Томск, пл. Ленина, 8);

 - 373 земельных участка общей площадью 22 906,2 тыс. кв.м кадастровой стоимостью 2 485 261,4 тыс.руб. находились в Казне Томской области, 67% из них (248 участков общей площадью 9 898,1 тыс. кв.м кадастровой стоимости 2 071 934,1 тыс.руб.) не предоставлено в пользование, 33% сдано в аренду юридическим и физическим лицам (124 участка общей площадью 13 007,2 тыс. кв.м кадастровой стоимостью 405 374,3 тыс.руб.), 1 земельный участок площадью 851,7 тыс. кв.м кадастровой стоимостью 7 953 тыс. руб. числился предоставленным в безвозмездное срочное пользование Верхнеобскому территориальному управлению Федерального агентства по рыболовству (фактически этот земельный участок возвращен в Казну Томской области по акту приема-передачи имущества от 30.09.2015). Таким образом, в аренду предоставлены земельные участки большей площадью (57% от общей площади земельных участков Казны), но меньшей кадастровой стоимостью (16% от общей кадастровой стоимости земельных участков Казны).

Арендаторами находящихся в собственности Томской области земельных участков по 76 договорам аренды, действовавшим по состоянию на 31.12.2015, являлись: 4 областных государственных унитарных предприятия («Областное ДРСУ», «Кожевниковское ДРСУ», «Первомайское ДРСУ» и «Областной аптечный склад»), с которыми заключены договоры аренды земельных участков общей площадью 12 732,7 тыс. кв.м (98% от общей площади земельных участков, сданных в аренду); 12 юридических лиц (из них два общества с ограниченной ответственностью, созданных ОГУП «Кожевниковское ДРСУ» и ОГУП «Первомайское ДРСУ»), с которыми заключены договоры аренды земельных участков общей площадью 258,5 тыс. кв.м (2%); физические лица и индивидуальные предприниматели - договоры аренды земельных участков общей площадью 3,9 тыс. кв.м. Из вышеуказанных 76 договоров аренды земельных участков, действовавших на 31.12.2015, только 3 договора, в соответствии с которыми в аренду сданы участки общей площадью 2,8 тыс. кв.м, заключены по итогам проведенных аукционов, остальные 73 договора - без проведения конкурентных процедур определения арендаторов, из них:

- 64 договора аренды заключены в соответствии с п.1 ст. 36 Земельного кодекса РФ с гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, хозяйственном ведении или аренде здания, строения, сооружения, расположенные на арендуемых ими земельных участках;

- 4 договора заключены (арендовано 44,6 тыс. кв.м земли) для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов;

- 5 договоров (73,8 тыс. кв.м) - в соответствии с Положением о порядке рассмотрения заявления о предоставлении земельных участков, находящихся в государственной собственности Томской области, для целей, не связанных со строительством и комплексным освоением в целях жилищного строительства, утвержденным постановлением Администрации Томской области от 23.07.2009 № 123а (утратило силу с 18.05.2015).

 96% от общей площади земельных участков, сданных в аренду по состоянию на 31.12.2015, предоставлено в возмездное пользование в соответствии с договорами аренды, заключенными на срок менее года (11 месяцев). Данные договоры, не проходя процедуру госрегистрации, после окончания установленного срока аренды возобновляются на неопределенный срок на основании ст.ст. 610, 621 Гражданского кодекса РФ в связи с отсутствием возражений со стороны арендодателей. По состоянию на 31.12.2015 года 51% от общего количества договоров аренды земельных участков (39 договоров, в том числе 21 договор, заключенный на срок 11 месяцев) действовал после даты окончания аренды, установленной этими договорами.

Используемая Департаментом схема заключения договоров аренды земельных участков (предоставление в аренду преобладающего количества площади земельных участков на срок менее года без государственной регистрации с дальнейшим возобновлением этих договоров аренды на неопределенный срок и фактически действующих на протяжении нескольких лет после окончания установленного договорами срока), отсутствие взаимосвязи между сроком аренды земельных участков и сроком аренды объектов недвижимости, расположенных на этих участках, приводит к нарушению принципа единства судьбы земельного участка и прочно связанного с ним объекта недвижимости, предусмотренного Земельным кодексом РФ, а также к отсутствию информации об ограничении прав и обременении объектов недвижимого имущества Томской области в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, создает риски при принятии управленческих решений.

Все договоры аренды, заключенные на срок более 1 года (55 договоров, в соответствии с которыми используется 4% от общей площади земельных участков, сданных в аренду по состоянию на 31.12.2015), прошли государственную регистрацию.

 Общая сумма задолженности перед областным бюджетом по арендным платежам за земельные участки в 2015 году возросла на 588,8 тыс.руб. или на 33% и по состоянию на 31.12.2015 составила 2 385,7 тыс.руб., в том числе: арендная плата - 2 147,3 тыс.руб., пени - 238,4 тыс.руб. (на начало 2015 года - 1 796,9 тыс.руб.). Основную долю (98%) или 2 341,6 тыс.руб. составляют долги 4 арендаторов: ОГУП «Первомайское ДРСУ», находящееся в конкурсном производстве, ГСК «Спартак», ООО «Строительная компания «СПб-Гранит» и члены гаражного кооператива под председательством А.Н. Швалева.

 49% долгов по арендным платежам за земельные участки (1 161 тыс.руб.) - признанная к взысканию в судебном порядке задолженность, в том числе включенная в Реестр требований кредиторов, 51% (1 224,7 тыс.руб.) - задолженность, не предъявленная к взысканию в судебном порядке. В 2015 году Департаментом направлено 34 претензии 21 арендатору-должнику на общую сумму 2 242,6 тыс.руб. (из них оплачено 1 301,3 тыс.руб.), 2 исковых заявления в мировой суд о взыскании задолженности с членов гаражного кооператива на общую сумму 98,8 тыс.руб., по которым приняты решения об их удовлетворении, средства в полном объеме перечислены в областной бюджет. Кроме того, членами указанного гаражного кооператива в 2015 году перечислено 39,6 тыс.руб. по решениям мировых судей, принятым в 2014 году.

 Несмотря на принимаемые меры, следует констатировать, что работа по взысканию долгов по арендным платежам осуществляется Департаментом недостаточно активно и эффективно, в связи с чем общая задолженность нарастает. Так, ОГУП «Первомайское ДРСУ» вступило в банкротство в сентябре 2014 года, при этом имело невзысканную задолженность по арендным платежам уже в 2012 году в сумме 117,5 тыс.руб., увеличив ее к концу 2013 года до 424,5 тыс.руб.; в адрес ООО «Строительная компания «СПб-Гранит» направлено предупреждение 27.11.2015 о том, что в случае его невыполнения Департамент вынужден обратиться с иском в Арбитражный суд Томской области, на момент настоящей проверки задолженность не погашена, но иск в Арбитражный суд так и не направлен.

 В ходе контрольного мероприятия не представлены документы, в связи с их отсутствием, свидетельствующие о действиях Департамента по обеспечению контроля (в соответствии с положениями Законов Томской области «О предоставлении и изъятии земельных участков в Томской области», «О земельных отношениях в Томской области) за эффективностью использования земельных участков, находящихся в государственной собственности Томской области, в том числе по проведению проверок в целях осуществления контроля за исполнением арендаторами земельных участков принятых обязательств по договорам аренды, а также об участии Департамента в проведении проверок, осуществляемых Управлением Росреестра по Томской области, органами местного самоуправления, в отношении земельных участков, находящихся в собственности Томской области, по разрешению спорных вопросов, в том числе по уточнению границ земельных участков, изменению видов разрешенного их использования.

 По состоянию на 01.01.2016 в собственности Томской области находилось 36 земельных участков общей площадью 49,4 тыс. кв.м кадастровой стоимостью 7 033,5 тыс.руб. под жилыми помещениями, предоставленными по договорам безвозмездного пользования и социального найма для проживания многодетных семей, имеющих пять и более несовершеннолетних детей. Из них:

 - 3 земельных участка общей площадью 4,6 тыс. кв.м под приватизированными в 2014-2015 годах жилыми помещениями; на момент проверки с одной семьей заключен и находился на госрегистрации договор купли-продажи земельного участка, две другие семьи не обратились в Департамент с заявлением о приобретении прав на земельные участки;

 - 27 земельных участков общей площадью 39,2 тыс. кв.м под жилыми помещениями, предоставленными в безвозмездное пользование;

 - 4 земельных участка общей площадью 4,2 тыс. кв.м под жилыми помещениями, предоставленными в возмездное пользование на основании заключенных с многодетными семьями договоров социального найма;

 - 2 земельных участка общей площадью 1,4 тыс. кв.м, приобретенные в октябре и декабре 2015 года, под жилыми помещениями, не предоставленными в пользование (жилое помещение под одним из них площадью 1 тыс. кв.м предоставлено в безвозмездное пользование в апреле 2016 года, квартира с земельным участком площадью 0,4 тыс. кв.м в с. Парабель на момент проверки в пользование многодетной семье не предоставлена).

 Начиная с 01.03.2015 земельным законодательством не предусмотрены случаи предостав-ления земельных участков, находящихся в государственной собственности субъекта РФ, под расположенными на них объектами недвижимости, предоставленными в безвозмездное пользование гражданам (в том числе многодетным семьям), на ином праве пользования, кроме возможности предоставления таких земельных участков по договорам аренды, заключаемым на торгах. При этом п.3 ст. 10 Закона Томской области «О земельных отношениях в Томской области», вступившего в силу с 25.07.2015, установлено, что ежегодная арендная плата за использование земельного участка, на котором находится здание или жилое помещение, предоставленное многодетной семье на основании договора безвозмездного пользования жилым помещением специализированного жилищного фонда в соответствии с Законом Томской области «О специализированном жилищном фонде Томской области», определяется в размере земельного налога, установленного действующим законодательством за предоставленный многодетной семье земельный участок (т.е. в фиксированном размере, а не по результатам торгов).

 Договорные отношения между Департаментом и многодетными семьями в отношении приобретенных в 2011 - 2014 годах в областную собственность земельных участков под жилыми помещениями и до внесения изменений в Земельный кодекс РФ с 01.03.2015 (когда вопросы предоставления земельных участков под жилыми домами, переданными в безвозмездное пользование, регулировались земельным законодательством) не были оформлены, эти участки использовались многодетными семьями без правовых оснований. По состоянию на 01.03.2015 в Казне Томкой области находилось 30 земельных участков общей площадью 42,4 тыс. кв.м, на которых расположены жилые дома (помещения), приобретенные за счет средств областного бюджета, предназначенные для многодетных семей. Департаментом не были приняты эффек-тивные меры по оформлению данных участков в пользование (в аренду) многодетным семьям.

 В ходе контрольного мероприятия была проведена выездная проверка к месторасположению ряда земельных участков (отобранных посредством случайной выборки), находящихся в Казне Томской области, расположенных на землях населенных пунктов, после которой Департаментом в Реестр внесены уточнения в части изменения вида права (пользования) 4 участков. Кроме того, установлено, что объекты недвижимости инженерно-технического назначения (трансформаторные подстанции, подземный водовод), расположенные в с. Тимиря-зевское на 7 земельных участках общей площадью 5,9 тыс. кв.м, находящихся в собственности Томской области, обслуживаются городскими службами, но земельные участки, на которых они расположены, в муниципальную собственность г. Томска (или в безвозмездное пользование Томской областной клинической туберкулезной больницы) не переданы по техническим причинам (по причине отсутствия объектов недвижимости в учете муниципального образования).

 Из 4 земельных участков в с. Тимирязевское общей площадью 17 418 кв.м, находящихся в собственности Томской области, на которых расположены многоквартирные жилые дома, гаражи, иные нежилые постройки, огороды жильцов, только в отношении одного (площадью 2 600 кв.м) идет процесс признания прав физических лиц - собственников многоквартирного жилого дома, расположенного на этом участке, в судебном порядке.

**Факты нарушений и недостатков в деятельности проверенного объекта и обобщающий анализ результатов контрольного мероприятия**:

 **1.** Установлена недостоверность ряда содержащихся в Реестре сведений о земельных участках, выявлено имущество, не являющееся объектами учета в Реестре. Так, фактическое количество земельных участков, находящихся в Казне Томской области по состоянию на 01.01.2016, составило 374 (по данным из Реестра - 373), из них не предоставлено в пользование на 8 земельных участков больше, чем по данным из Реестра - 256 земельных участков общей площадью 9 914,2 тыс. кв.м кадастровой стоимостью 2 119 903,1 тыс.руб., в том числе 241 участок расположен на землях населенных пунктов (185 участков - под областными объектами недвижимости, 20 участков - под объектами недвижимости, не принадлежащими Томской области, 36 земельных участков - без объектов недвижимости).

 Из Реестра своевременно не были исключены сведения о земельном участке площадью 1 086 кв.м, выкупленном в 2014 году собственником квартиры, расположенной на данном участке. Кроме того, на момент проверки в Реестр не внесены изменения в части юридического лица - правообладателя земельного участка площадью 3,2 тыс. кв.м (г. Томск, пл. Ленина, 8), прекратившего свою деятельность 4,5 года назад - ТРОО «Томский Областной Союз Молодежи», которому данный земельный участок был предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование.

 **2.** Программный продукт, 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.** Постановлением Администрации Томской области от 12.07.2013 № 299а «О системе критериев и сроках сохранения областного государственного имущества в Казне Томской облас-ти» не урегулированы вопросы в отношении таких групп имущества Казны Томской области как: имущество, в том числе земельные участки, не являющееся необходимым 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, приобретенными для многодетных семей; земельные участки, планирующиеся к передаче в постоянное (бессрочное) пользование областным госучреждениям, в собственность Российской Федерации и муниципальных образований, др.

Кроме того, пунктом 5 указанного постановления установлено, что его действие не распространяется на земельные участки, предоставленные юридическим лицам на праве постоянного (бессрочного) пользования. Однако в настоящее время в связи с изменениями, внесенными в бухгалтерский учет, указанные земельные участки не являются имуществом Казны и подлежат учету на балансах государственных бюджетных и автономных учреждений в составе непроизведенных активов, начиная с отчетности за 2014 год.

 **4.** 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 вышеуказанным постановлением Администрации Томской области «О системе критериев и сроках сохранения областного государственного имущества в Казне Томской области», отмечены случаи нахождения земельных участков в Казне Томской области более двух-трёх лет.

 **5.** В 2015 году доходы, получаемые в виде арендной платы, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды за земли, находящиеся в собственности субъектов РФ (за исключением земельных участков бюджетных и автономных учреждений), поступили в областной бюджет в сумме 8 587 тыс. руб. или на 587 тыс.руб. сверх установленного плана (8 000 тыс.руб.).

 Бюджетное назначение по доходам от продажи земельных участков, государственная собственность на которые разграничена (за исключением земельных участков бюджетных и автономных учреждений), исполнено в 2015 году на 33,3%. В областной бюджет поступило 3 579,7 тыс.руб. (при плане 10 749,2 тыс.руб.), в том числе: 143,6 тыс.руб. - от продажи 4 земельных участков собственникам объектов недвижимости, расположенных на данных участках (из них два участка общей площадью 1,8 тыс. кв.м проданы многодетным семьям); 3 436,1 тыс.руб. - от продажи по результатам несостоявшегося аукциона земельного участка площадью 56,9 тыс. кв.м без объектов недвижимости (Кожевниковский район, с. Киреевск, пер. Пионерский, 14). Неисполнение бюджетного назначения на 7 169,4 тыс.руб. обусловлено:

- невыполнением Программы приватизации на 2015 год (по земельным участкам, расположенным под 17 объектами недвижимости по адресу: г. Томск, ул. Угрюмова, 1, которые до настоящего времени не сформированы, и по земельному участку площадью 27 тыс. кв.м, расположенному по адресу: Чаинский район, с. Коломино, ул. Светлая, 9а) - 1 360,8 тыс. руб.;

- отсутствием возможности у собственника (ООО «Футбольный клуб «Томь») осуществить выкуп 4 земельных участков общей площадью 74,4 тыс. кв.м, на которых расположены принадлежащие ему объекты недвижимости - 9 247,8 тыс.руб.;

 - поступлением сверхплановых доходов в сумме 3 439,2 тыс. руб. за счет продажи 4 земельных участков общей площадью 60,3 тыс. кв.м собственникам объектов недвижимости, расположенных на них, и на торгах (по итогам несостоявшегося аукциона).

 **6.** 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 предоставлен-ными в пользование объектами недвижимости и земельными участками, на которых они расположены, в том числе по срокам предоставления), так:

 - договор аренды земельных участков заключен Департаментом с ООО «Мажор плюс» в 2011 году сроком на 11 месяцев (а затем возобновлен на неопределенный срок 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;

 - 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), 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 Земельным кодексом РФ (арендная плата в договорах аренды определена лишь в отношении объектов газового хозяйства, что привело к недополученным доходам областного бюджета).

 **7.** 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, от 26.03.2015 № 2606 находятся нежилые здания, строения, без правовых оснований используют земельные участки общей площадью 7,7 тыс. кв.м под этими объектами недвижимости (данные организации не относятся к установленным Земельным кодексом РФ категориям организаций, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в безвозмездное пользование);

 - 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 по договорам безвозмездного пользования и социального найма приобретенные в 2011-2015 годах за счет средств областного бюджета жилые помещения, используют земельные участки под указанными жилыми помещениями без правовых оснований (на момент проверки - 34 земельных участка общей площадью 47,4 тыс. кв.м).

 **8.** Выявлены нарушения норм и методологии бухгалтерского учета:

- Положением об Учетной политике в Департаменте (в части порядка бухгалтерского учета нефинансовых активов имущества Казны Томской области), утвержденным распоряжением начальника Департамента от 30.12.2014 № 1180, не установлено, что учет земельных участков, принадлежащих Томской области на праве собственности, поставленных на кадастровый учет (образованных при разделе, выделе, объединении, перераспределении, оформленных в собст-венность Томской области в порядке разграничения госсобственности и т.д.), осуществляется по кадастровой стоимости (фактически в проверяемом периоде бухгалтерский учет принятия и выбытия указанных земельных участков осуществлялся по их первоначальной стоимости, отраженной в передаточных актах, которая в ряде случаев отличалась от кадастровой стоимости); не установлен порядок проведения инвентаризации непроизведенных активов, составляющих Казну Томской области (с учетом организационно-технических возможностей Департамента);

 **-** данные бухгалтерского учета не сопоставимы с данными реестрового учета (по состоянию на 01.01.2016 в бухгалтерском учете отражено в целом на 6 земельных участков меньше, чем в Реестре, общая стоимость земельных участков в бухучете меньше на 306 205,7 тыс.руб., том числе в связи с тем, что по 142 земельным участкам, учтенным до 01.01.2015, не производилась дооценка до кадастровой стоимости);

 - по земельным участкам, переданным в аренду, отклонение данных бухгалтерского учета по состоянию на 01.01.2016 от фактических данных составило в большую сторону 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.); имущество, переданное в безвозмездное срочное пользование, в бухучете не отражено ни на начало, ни на конец проверяемого периода.

 **9.** В нарушение Положения об Учетной политике в Департаменте, утвержденного распоряжением начальника Департамента от 30.12.2014 № 1180, в бухгалтерском учете 8 земельных участков (2 принятых из муниципальной собственности и 6 отчужденных) 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.; 12 земельных участков списано в 2014-2015 годах по дате актов приема-передачи, а не на основании сведений о госрегистрации перехода права собственности на эти земельные участки; не отражена продажа по договору купли-продажи от 27.10.2015 участка, переход права собственности на который зарегистрирован 24.12.2015.

 В связи с отсутствием четкой и отлаженной системы в работе структурных подразделений Департамента сведения о вышеуказанных земельных участках не были своевременно предоставлены в комитет бюджетного учета и отчетности Департамента.

 **10.** В нарушение распоряжения начальника Департамента от 16.11.2015 № 98-о «О проведении ежегодной инвентаризации» инвентаризация непроизведенных 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, фактически проведена Департаментом в части земельных участков Казны Томской области формально, не путем реального сопоставления данных реестрового учета с данными бухгалтерского учета. Результаты этой инвентаризации в части земельных участков Казны Томской области недостоверны, так как не выявлены (не зафиксированы) фактически имевшиеся отклонения данных бухгалтерского учета земельных участков (по их количеству и стоимости) от реестрового учета.

**Предложения (рекомендации) по итогам контрольного мероприятия:**

**1.** В целях совершенствования нормативных правовых актов, регулирующих земельные отношения на территории Томской области, исключения двоякого толкования и соблюдения принципа правовой определенности предлагаем рассмотреть вопрос об установлении (уточнении) 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).

Кроме того, рассмотреть вопрос о правомерности установления (ст. 10 Закона Томской области от 09.07.2015 № 100-ОЗ «О земельных отношениях в Томской области») размера арендной платы за использование земельного участка, на котором находится здание или жилое помещение, предоставленное многодетной семье на основании договора безвозмездного пользования жилым помещением специализированного жилищного фонда в соответствии с Законом Томской области от 06.09.2006 № 212-ОЗ «О специализированном жилищном фонде Томской области».

 Урегулировать правовыми актами Томской области предельные сроки 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».

 **2.** Обеспечить предоставление в пользование объектов недвижимости с учетом принципов единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов и платности использования земли, исключить факты использования земельных участков без правовых оснований, в том числе под нежилыми зданиями, предоставленными некоммерческим организаци-ям на правах безвозмездного пользования.

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.

 **3.** В целях формирования достоверной информации об объектах учета принять меры по совершенствованию программного продукта, с применением которого осуществляется учет в Реестре государственного имущества Томской области.

**Дополнительные сведения:**

Акт проверки подписан Департаментом по управлению государственной собственностью Томской области с замечаниями и пояснениями, часть из них учтена при подготовке настоящего отчета. На замечания, в большей части признанные не обоснованными, направлено заключение Контрольно-счетной палаты.

 Для принятия мер по устранению и предупреждению выявленных нарушений и недостатков в адрес начальника Департамента по управлению государственной собственностью Томской области А.А. Трынченкова на основании ст. 18 Закона Томской области «О Контрольно-счетной палате Томской области» направлено представление.

Аудитор

Контрольно-счетной палаты Н.К. Дайнеко