



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>

01.06.2015 № 01-262/1
На № 4-070/1268-15 от 14.04.2015

Председателю
Законодательной Думы
Томской области
О.В. Козловской

Заключение на отчет об аренде и безвозмездном пользовании областным государственным имуществом за 2014 год

Контрольно-счетной палатой Томской области рассмотрен отчет об аренде и безвозмездном пользовании областным государственным имуществом за 2014 год (далее - Отчет). По итогам рассмотрения к каждому разделу Отчета имеются замечания и дополнения.

По разделу 1 «Предоставление областного государственного имущества в аренду»

1.1 Количество и состав переданного в аренду областного государственного имущества

Название Департамента, с участием которого заключены договоры аренды, следует привести полностью - Департамент по управлению государственной собственностью Томской области, далее по тексту Отчета применять сокращение - Департамент. Кроме того, необходимо исправить следующие отчетные данные:

- общая площадь земельных участков, предоставленных в аренду по состоянию на 31.12.2014 в соответствии с 75 договорами аренды, составляет 1 300,1 га (в Отчете - 1 286 га);
- в таблице 1 по строке «Земельные участки (га)» в графе «31.12.2014» следует указать 1 300,1 и в графе «2014/ к 2013 (%)» - 100,2 (в Отчете соответственно - 1 286,0 и 99,1).

Сведения, приведенные в данном разделе Отчета, следует дополнить информацией о том, что из 545 договоров аренды областного государственного имущества, действовавших в течение отчетного года, - 79 договоров аренды недвижимого имущества общей площадью 1 327,1 кв.м, принятого в январе 2014 года в собственность Томской области в составе имущественных комплексов учреждений здравоохранения из муниципальной собственности в соответствии с распоряжениями Администрации Томской области от 12.12.2013 №№ 929-ра, 930-ра. Из указанных 79 договоров аренды: 16 договоров прекращено в течение отчетного года, 63 - действовало по состоянию на 31.12.2014. Следует обратить внимание, что указанные договоры аренды имущества учреждений здравоохранения предусматривают следующие положения:

- 23 договора аренды имущества общей площадью 492,9 кв.м заключены на неопределенный срок;
- размер арендной платы по 41 договору аренды имущества общей площадью 713,2 кв.м определен расчетным путем исходя из базовой ставки арендной платы, установленной органами местного самоуправления с применением повышающих и понижающих коэффициентов.

Однако в соответствии с Законом Томской области «О предоставлении государственного имущества Томской области в аренду и безвозмездное пользование» имущество может быть передано в аренду на срок не более 5 лет, величина арендной платы

устанавливается на основании отчета независимого оценщика об оценке рыночной стоимости арендной платы, а в случае заключения договора аренды на торгах размер арендной платы определяется по результатам их проведения.

Кроме того, по 6 договорам аренды недвижимого имущества общей площадью 121,3 кв.м, в соответствии с которыми имущество сдано в аренду на срок более года, не осуществлена государственная регистрация, в связи с чем согласно п. 2 ст. 651 Гражданского кодекса РФ они считаются незаключенными.

Учитывая вышеизложенное, рекомендуем принять меры по приведению указанных договоров аренды имущества учреждений здравоохранения, переданного в собственность Томской области из муниципальной собственности, в соответствие с требованиями федерального и областного законодательства.

1.2 Доходы областного бюджета от сдачи в аренду областного государственного имущества

Отчетные данные о доходах областного бюджета за 2014 год от сдачи в аренду областного государственного имущества следует исправить:

- общая сумма доходов, фактически поступивших в виде арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Томской области, составила 8 258,3 тыс. руб., от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов государственной власти субъектов РФ - 26 973,4 тыс. руб. (в Отчете соответственно - 8 256,7 тыс. руб., 26 971,8 тыс. руб.). Расхождение по каждому из двух указанных источников доходов областного бюджета в сумме 1,6 тыс. руб. возникло в связи с тем, что арендный платеж в размере 1,6 тыс. руб., перечисленный ООО «Грейс» по договору аренды земельного участка от 23.11.2012 № 183/12, ошибочно зачислен по КБК «Доходы от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов государственной власти субъектов РФ и созданных ими учреждений...» вместо КБК «Доходы, получаемые в виде арендной платы, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды за земли, находящиеся в собственности субъектов РФ...»); при этом доходы от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов государственной власти субъектов РФ, в Отчете ошибочно уменьшены еще на 1,6 тыс. руб. по сравнению с фактом;

- совокупные доходы от передачи в аренду областного государственного имущества, включая земельные участки, составили 35 231,7 тыс. руб. или на 3,2 тыс. руб. больше, чем указано в Отчете (35 228,5 тыс. руб.);

- сумма доходов от сдачи в аренду зданий и помещений - 4 694,2 тыс.руб., нефтяных скважин - 14 924,5 тыс.руб., объектов газового хозяйства - 3 780,7 тыс.руб., объектов железнодорожного транспорта - 3 552,9 тыс.руб., движимого имущества - 21,1 тыс.руб. (в Отчете соответственно - 5 445,9 тыс.руб., 14 937,3 тыс.руб., 3 780,7 тыс.руб., 2 807,9 т.руб., 0).

В связи с вышеуказанными неточностями следует исправить данные, отраженные:

- в диаграмме 2 «Доходы областного бюджета от сдачи в аренду областного государственного имущества за 2014 год в разрезе видов имущества»: здания и помещения - 13,3%, нефтяные скважины - 42,4%, объекты газового хозяйства - 10,7%, объекты железнодорожного транспорта - 10,1%, движимое имущество - 0,1%, земельные участки - 23,4% (в Отчете соответственно - 15,46%, 42,40%, 10,73%, 7,97%, 0% и 23,44%);

- в таблице 2: здания и помещения, сооружения, комплекс имущества, движимое имущество - 26 973,4 тыс. руб., земельные участки - 8 258,3 тыс. руб., итого - 35 231,7 тыс. руб. (в Отчете соответственно - 26 971,8 тыс. руб., 8 256,7 тыс. руб., 35 228,5 тыс. руб.).

Приведенный в Отчете анализ причин, повлиявших на невыполнение плана на 2014 год по доходам от сдачи в аренду областного имущества, неверен. Невыполнение плана по доходам от сдачи в аренду зданий (помещений), сооружений и движимого имущества на 3 998,6 тыс. руб. (в Отчете - 4 000,2 тыс. руб.) обусловлено непоступлением запланированных доходов от аренды имущества в общей сумме 4 850,2 тыс. руб., в том числе:

- 2 898,9 тыс. руб. - в связи с досрочным расторжением в целом 14 договоров аренды, заключенных с ООО «Газпром газораспределение Томск», - по причине передачи в феврале 2014 года 604 объектов газового хозяйства в муниципальную собственность (сумма

недополученного дохода - 2 386,9 тыс. руб.), с ООО «Томская нефть» и ИП Захарченко Л.А. - по инициативе арендаторов (448,7 тыс. руб.), с Томской региональной общественной организацией «Дебют», ИП Доровских Л.Г. и ИП Суппес Н.А. - в связи с приватизацией трех объектов недвижимости, расположенных в Томске по ул. Алеутской, 16а (63,3 тыс. руб.);

- 1 123,3 тыс. руб. - в связи с переоценкой размера арендной платы в отчетном году в меньшем объеме, чем планировалось при формировании бюджетного задания;

- 828 тыс. руб. - в связи с изменением условий договора, заключенного с ОАО «Томскнефть» ВНК по аренде нефтяной скважины № 24 Западно-Моисеевского нефтяного месторождения, в части переноса срока оплаты арендных платежей.

Вместе с тем в отчетном году в областной бюджет поступили сверхплановые доходы от аренды имущества в общей сумме 851,6 тыс. руб. за счет платежей по судебным решениям прошлых лет (368,9 тыс. руб.), увеличения общей суммы полученных авансов (205 тыс. руб.) и снижения общей суммы текущей задолженности арендаторов (78,2 тыс. руб.) по состоянию на 31.12.2014 по сравнению с началом отчетного года, а также по вновь заключенным договорам, не учтенным при планировании (199,5 тыс. руб.).

Невыполнение на 904,7 тыс. руб. плана по доходам в виде арендной платы, а также средствам от продажи права на заключение договоров аренды за земли, находящиеся в областной собственности (в Отчете - на 906,3 тыс. руб.), обусловлено непоступлением доходов в сумме:

- 957,8 тыс. руб. - в связи с увеличением в целом на 12% общей задолженности по арендным платежам за земельные участки по состоянию на 31.12.2014 по сравнению с началом отчетного года (191,7 тыс. руб.), а также в связи с непогашенной кредиторской задолженностью ОГУП «Первомайское ДРСУ» и ГСК «Спартак», планировавшейся к погашению в отчетном году (766,1 тыс. руб.);

- 283 тыс. руб. - не заключен договор аренды земельного участка площадью 7,1 тыс. кв.м, расположенного в ЗАТО Северск по пр. Мира, 11 (планируемые к приватизации объекты недвижимости, находящиеся на этом участке, исключены из Прогнозного плана приватизации государственного имущества Томской области на 2014 год, данные объекты и земельный участок на момент подготовки настоящего заключения находятся в Казне Томской области);

- 21,8 тыс. руб. - в связи с досрочным прекращением по инициативе арендаторов договоров аренды земельных участков общей площадью 27 тыс. кв.м по причине их раздела и оформления договоров аренды земельных участков меньшей площадью (ГУП ТО «Областное ДРСУ», ООО «Рилонд») и продажей участка площадью 0,9 тыс. кв.м физическому лицу.

Вместе с тем в отчетном году в областной бюджет поступили сверхплановые доходы в сумме 357,9 тыс. руб. (за счет вновь заключенных договоров с арендаторами земельных участков общей площадью 7,9 кв.м, увеличения на конец периода авансовых платежей по арендной плате по сравнению с началом отчетного года, оплатой пени за просрочку арендных платежей, а также за счет большей величины арендной платы в связи с переоценкой, произведенной в отчетном году, по сравнению с объемом, предусмотренным в плане).

1.3 Порядок предоставления областного государственного имущества в аренду

Отчетные данные о предоставлении областного государственного имущества (за исключением земельных участков) в аренду следует исправить:

- из 198 договоров аренды, заключенных в 2014 году, 182 договора заключено без проведения торгов, 16 - по результатам торгов (в Отчете соответственно - 185 и 13 договоров);

- областными государственными бюджетными учреждениями организовано проведение 12 аукционов в отношении 14 лотов, с единственными участниками которых заключено 14 договоров аренды, в том числе: в 2014 году - 13 договоров, в 2015 - 1 (в Отчете соответственно - 11 аукционов в отношении 11 лотов, заключено 11 договоров, в том числе: в 2014 году - 10, в 2015 году - 1).

В отношении предоставления областным государственным автономным учреждением в аренду нежилого помещения площадью 20,1 кв.м, расположенного в нежилом строении по адресу: г. Томск, ул. К.Ильмера, 4, стр. 1, обратим внимание на следующее. Владелец указанного строения - ОГАОУ СПО «Томский механико-технологический техникум», за

которым это имущество закреплено на праве оперативного управления, самостоятельно проведены торги на право заключения контракта на аренду нежилого помещения: в форме электронного аукциона, несостоявшегося в связи с отсутствием заявок (протокол от 19.12.2014), затем - в форме проведения запроса предложений (протокол от 30.12.2014), по результатам которого принято решение заключить контракт с единственным участником. Причем, как указано в данных протоколах, проведение торгов осуществлялось в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (который не имеет отношения к проведению указанных торгов), размещение извещений и других документов о проведении торгов осуществлялось на сайте, предусмотренном для осуществления закупок, а не на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством РФ.

Таким образом, областным государственным автономным учреждением не были учтены требования Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», регламентирующего предоставление государственного (муниципального) имущества в аренду. Более того, проведение торгов в форме запроса предложений осуществлено в нарушение указанного Федерального закона, согласно которому заключение договоров аренды государственного (муниципального) имущества может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, порядок их проведения определен приказом ФАС от 10.02.2010 № 67. На момент подготовки настоящего заключения договор на аренду вышеуказанного помещения не заключен, решение о его заключении отменено, осуществляется подготовка торгов в соответствии с требованиями Федерального закона «О защите конкуренции». Департаменту по управлению государственной собственностью Томской области рекомендуем принять меры по недопущению впредь указанных нарушений.

1.4 Размер ставки арендной платы за пользование областным государственным имуществом

В Отчете приведен неверный анализ причин, повлиявших на повышение средневзвешенной годовой ставки арендной платы за 1 кв.м недвижимого имущества, расположенного в г. Томске, по состоянию на конец отчетного года по сравнению с 31.12.2013 по договорам аренды, полномочия арендодателя по которым осуществляет Департамент. Фактически повышение ставки арендной платы на 68% (с 1 674,1 руб. до 2 819,85 руб.) обусловлено: расторжением в связи с приватизацией в 2014 году договоров аренды объектов недвижимости площадью 993,6 кв.м, расположенных в г. Томске по ул. Алеутская, 16а (составлявшей 41% от общей площади сданных в аренду на 31.12.2013 объектов областного недвижимого имущества), ставка арендной платы по которым (260,52 руб. за 1 кв.м в год) была значительно ниже средней ставки арендной платы по г. Томску, а также повышением размера арендной платы в связи с произведенной в 2014 году переоценкой ее рыночной стоимости при заключении ряда договоров аренды на новый срок.

1.5 Претензионно-исковая работа по взысканию задолженности по арендным платежам

Отчетные данные по разделу 1.5 следует исправить:

- общая сумма авансов, перечисленных арендаторами областного имущества, по состоянию на 31.12.2014 составила 2,397 млн. руб., в том числе по прочему имуществу - 1 975 млн. руб. (в Отчете соответственно - 1,856 млн. руб. и 1,434 млн. руб.);

- по предъявленным в 2014 году претензиям оплачено 2,96 млн. руб. (в Отчете - 2,335 млн. руб.);

- по судебным решениям прошлых лет в бюджет Томской области в 2014 году перечислено 0,482 млн. руб. (ООО «Салон обрядовых услуг», ООО «Сибтерм-К», ИП Фофин А.В., ООО «СК «Демос», ОАО «Монтажкомплект»), в Отчете - 0,398 млн. руб. (ООО «Салон обрядовых услуг», ИП Фофин А.В., ИП Гладких М.С.).

По разделу 2 «Предоставление областного государственного имущества в безвозмездное пользование» отчетные данные следует исправить:

- по состоянию на 31.12.2014 действовало 358 договоров безвозмездного пользования областным государственным имуществом, заключенных уполномоченным областным органом по управлению областным государственным имуществом и ОГБСУ «Областное имущество казначейство», из них 168 договоров заключено уполномоченным областным органом по управлению областным государственным имуществом (в Отчете соответственно - 353 и 163);

- из указанных 358 договоров - 36 договоров безвозмездного пользования имуществом общей площадью 7,08 тыс. кв.м заключено с областными государственными учреждениями и органами исполнительной власти Томской области; 16 договоров (по 12 договорам передано недвижимое имущество, по 4 - движимое) - с прочими организациями и физическими лицами (в Отчете соответственно - 35 договоров и 6,78 тыс. кв.м, 12 договоров);

- по состоянию на 31.12.2014 действовало 265 договоров безвозмездного пользования областным государственным имуществом общей площадью 49,455 тыс. кв.м, полномочия ссудодателя по которым осуществляют областные государственные автономные, бюджетные учреждения и унитарные предприятия (в Отчете соответственно - 269 договоров, 49,632 тыс. кв.м), заключенных:

- областными государственными автономными учреждениями - 65 договоров, из них 36 договоров безвозмездного пользования недвижимым имуществом общей площадью 7,794 тыс. кв.м (в Отчете соответственно - 64 и 35 договоров, 7,674 тыс. кв.м);

- областными государственными бюджетными учреждениями - 192 договора, из них 182 договора - недвижимое имущество общей площадью 40,651 тыс. кв.м, 12 договоров - движимое имущество, в том числе по 2 договорам передано движимое и недвижимое имущество (в Отчете соответственно - 197; 183; 40,948 тыс. кв.м; 16);

- в течение 2014 года действовало 710 договоров безвозмездного пользования областным государственным недвижимым имуществом общей площадью 100,53 тыс. кв.м, полномочия ссудодателя по которым осуществляли Департамент по управлению государственной собственностью, областные государственные автономные, бюджетные учреждения и унитарные предприятия (в Отчете - 708 договоров; 96,453 тыс. кв.м).

Следует дополнить, что из 710 договоров безвозмездного пользования, действовавших в течение 2014 года, - 14 договоров безвозмездного пользования недвижимым имуществом общей площадью 2,037 тыс. кв.м, принятым в январе 2014 года в собственность Томской области в составе имущественных комплексов учреждений здравоохранения из муниципальной собственности. Указанные 14 договоров безвозмездного пользования недвижимым имуществом предусматривают отдельные положения, не соответствующие требованиям Закона Томской области «О предоставлении государственного имущества Томской области в аренду и безвозмездное пользование», в том числе в части срока безвозмездного пользования имуществом, наименований ссудодателей;

- в диаграмме 3 «Ссудополучатели имущества Томской области, переданного в безвозмездное пользование, по состоянию на 31.12.2014» доля площади объектов недвижимости, предоставленных в безвозмездное пользование областным структурам, фактически составила 50,1%, федеральным структурам - 24,5%, муниципальным - 4,3%, прочим пользователям - 7,2%, в Доме ветеранов - 7,8%, многодетным семьям - 6,1% (в диаграмме соответственно - 49,94%; 24,70%; 4,30%; 7,16%; 7,77%; 6,13%);

- в таблице 4 общая площадь зданий и помещений, переданных по договорам безвозмездного пользования, заключенным с участием Департамента, по состоянию на 31.12.2014 составила 34,204 тыс. кв.м, без участия Департамента - 49,455 тыс. кв.м, всего - 83,659 тыс. кв.м; изменения (в 4 графе таблицы) соответственно - 98,1%, 107,7%, 103,6% (в таблице 4 Отчета - 33,904; 49,632; 83,536 тыс. кв.м; 97,274%, 108,064%, 103,409%);

- общая площадь объектов областного недвижимого имущества, переданных в безвозмездное пользование по всем договорам, по состоянию на 31.12.2014 в целом возросла на 2,877 тыс. кв.м или на 3,6% по сравнению с началом года (в Отчете соответственно - 2,754 тыс. кв.м и 3,4%), в том числе в связи с:

увеличением общей площади объектов недвижимости, предоставленных областным структурам на 3,269 тыс. кв.м (в Отчете - 3,087 тыс. кв.м), а также увеличением на 1,315 тыс. кв.м общей площади объектов недвижимости, предоставленных: федеральным структурам (на 0,146 тыс. кв.м), гражданам, проживающим в Доме ветеранов (на 0,042 тыс. кв.м), многодетным семьям (на 1,062 тыс. кв.м), в Отчете соответственно - на 1, 414; на 0,245; на 0,042; на 1,062);

уменьшением на 1,707 тыс. кв.м общей площади объектов недвижимости, в том числе предоставленных органам местного самоуправления - на 1,382 тыс. кв.м (в Отчете соответственно - на 1,747 и на 1,422).

В части отмеченных в Отчете двух договоров безвозмездного срочного пользования 4 земельными участками общей площадью 27,6 тыс. кв.м, находящимися в собственности Томской области, приведенные сведения следует уточнить и дополнить. Как указано в Отчете, срок действия этих договоров истек в отчетном году, но возврат в Казну Томской области был осуществлен только трех земельных участков общей площадью 26,8 тыс. кв.м пользователем (ЗАО «Строительное управление Томской домостроительной компании») по акту приема-передачи от 21.12.2014. Срок действия второго договора безвозмездного срочного пользования земельным участком площадью 0,8 тыс. кв.м (г. Томск, пр. Ленина, 256), заключенного 03.07.2013 сроком на 11 месяцев с Верхнеобским территориальным управлением Федерального агентства по рыболовству, истек 04.06.2014. При этом фактически Верхнеобское территориальное управление продолжает использовать указанный земельный участок одновременно с расположенным на нем отдельно стоящим нежилым строением площадью 87,9 кв.м, арендуемым по договору аренды от 29.04.2013 № 13/19, заключенному на срок до 28.04.2018 (государственная регистрация указанного договора аренды осуществлена 29.05.2013). На момент подготовки настоящего заключения решение о предоставлении в пользование Верхнеобскому территориальному управлению Федерального агентства по рыболовству указанного земельного участка площадью 0,8 тыс. кв.м не принято.

Учитывая вышеизложенное, для рассмотрения отчета Администрации Томской области «Об аренде и безвозмездном пользовании областным государственным имуществом за 2014 год» на собрании Законодательной Думы Томской области рекомендуем устранить допущенные неточности и внести дополнения, о которых указано в заключении.

Председатель



А.Д. Пронькин

