

ОТЧЕТ

об аренде и безвозмездном пользовании областным государственным имуществом за 2005 год

Предоставление в аренду объектов областной государственной собственности осуществляется путем заключения договора аренды, который является единственным основанием для использования арендатором объекта. В течение 2005 года действовало 290 договоров аренды государственного имущества Томской области. Из них 143 договора аренды было прекращено. По состоянию на 31.12.2005 действовало всего 147 договоров аренды, в том числе: по 139 договорам аренды переданы в возмездное пользование объекты недвижимости (из них по 126 договорам в аренде находятся здания, помещения в зданиях, по 13 договорам в аренде находятся сооружения – нефтяные скважины (8 договоров), железнодорожные пути (2 договора), объекты газового хозяйства (3 договора); комплексы имущества переданы в аренду по 4 договорам; на передачу движимого имущества в аренду заключено 4 договора.

Состав передаваемого в аренду имущества по состоянию на 31.12.2005 представлен в Таблице 1.

Таблица 1

	Здания, помещения (количество договоров/площадь)	Сооружения (кол-во договоров)	Комплексы имущества (количество договоров)	Движимое имущество (количество договоров)	Всего (кол-во договоров)
Некоммерческие организации	17 / 7,0 тыс. кв. м	0	0	0	17
Коммерческие организации и предприниматели	109/ 11,6 тыс.кв. м	13	4	4	130
Всего	126/ 18,6 тыс. кв. м	13	4	4	147

Из 126 договоров аренды помещений в зданиях областной государственной собственности 17 договоров заключено с некоммерческими организациями на общую площадь 7,0 тыс.кв. м. (что составляет 37,6% от общей площади, сдаваемой в аренду), в том числе с муниципальными учреждениями заключено 2 договора на площадь 0,65 тыс.кв. м., с федеральными государственным учреждениями и органами исполнительной власти заключено 6 договоров на площадь 4,41 тыс.кв.м., с прочими некоммерческими организациями заключено 9 договоров аренды на площадь 1,94 тыс.кв.м.

С коммерческими организациями и предпринимателями заключено всего 130 договоров аренды, из них 109 договоров аренды зданий (помещений в здании) на общую площадь 11,6 тыс. кв. м., 21 договор аренды сооружений, комплексов имущества, движимого имущества.

Доходы областного бюджета в 2005 году от сдачи в аренду государственного имущества, находящегося в собственности Томской области, при плане 55,4 млн. руб. составили всего 60,5 млн. руб., в том числе:

- 25,3 млн. руб. – доходы от сдачи в аренду объектов недвижимости (помещений, зданий), в том числе доходы от сдачи в аренду площадей некоммерческим организациям составляют 0,86 млн. руб.;

- 33,7 млн. руб. составляют доходы по договорам о передаче в аренду сооружений, в том числе по договорам аренды скважин доходы составляют 25,9 млн. руб.;

- 1,5 млн. руб. составляют доходы по договорам о передаче в аренду комплексов имущества, в том числе движимого имущества.

Увеличение доходов в 2005 году от сдачи в аренду государственного имущества произошло за счет увеличения рыночных ставок арендной платы, а также за счет доходов, полученных при заключении новых договоров аренды (договор аренды скважины № 24 (9 млн. руб.), договор аренды помещений, расположенных по Набережной реки Ушайки, 24 (7,7 млн. руб.).

Таким образом, основной доход (96,1%) в областной бюджет от сдачи в аренду объектов нежилого фонда областной государственной собственности в 2005 году составила арендная плата, поступившая по договорам о передаче в аренду

недвижимого имущества, заключенным с коммерческими организациями и предпринимателями.

Динамика поступлений средств от аренды областного государственного имущества за последние четыре года представлена в Таблице 2.

Таблица 2

	2002 год	2003 год	2004 год	2005 год
Доходы областного бюджета от аренды (млн. руб.)	10,8	39,5	32,6	60,5
Общая площадь, переданная в аренду (тыс. кв. м)	26,8	24,5	21,8	18,6

Сокращение переданной в аренду площади по состоянию на 31.12.2005 произошло в связи с выбытием из аренды некоторых помещений, в том числе на 4,5 тыс. кв. м уменьшена площадь арендуемых помещений, расположенных по адресу: Иркутский проезд, 1, стр. 3.

В соответствии с Законом Томской области от 12.01.2004 № 9-ОЗ «О предоставлении государственного имущества Томской области в аренду и безвозмездное пользование» договоры аренды с коммерческими организациями и предпринимателями заключаются по рыночной ставке арендной платы, определенной независимым оценщиком, которая устанавливается с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой стоимости объекта аренды. Средневзвешенная рыночная ставка арендной платы в г. Томске в 2005 году для коммерческих организаций и предпринимателей, использующих офисные, торговые помещения, а также помещения для оказания различных видов услуг населению (общественное питание, медицинские услуги, парикмахерские услуги и др.) составила 2 116 руб. за 1 кв. м. в год, по складским и производственным помещениям средневзвешенная рыночная ставка арендной платы для коммерческих организаций и предпринимателей составила 898,4 руб. за 1 кв. м. в год. В районах области средняя ставка арендной платы в 2005 году для помещений, используемых коммерческими организациями и предпринимателями под офис и торговлю, составила 579 руб. за 1 кв.м. в год.

Решение о предоставлении в аренду областного государственного имущества территориальным органам федеральных органов исполнительной власти, органам местного самоуправления, судебным органам, представительствам субъектов Российской Федерации, некоммерческим организациям принимает Администрация Томской области. В 2005 году в соответствии с распоряжениями Администрации Томской области Департаментом по управлению государственной собственностью было заключено 12 договоров аренды, в том числе с некоммерческими организациями – 11 договоров, один договор заключен с коммерческой организацией о передаче в аренду нежилых помещений общей площадью свыше 3,0 тыс.кв.м.

В июле 2005 года ОГСУ «Фонд государственного имущества Томской области» были объявлены торги в форме открытого аукциона, предметом которого являлось право на заключение договоров аренды нефтяных скважин сроком до 5 лет. В связи с тем, что аукцион на право заключения договоров аренды областного государственного имущества был признан несостоявшимся, в установленном законом порядке договоры аренды были заключены с единственным участником несостоявшихся торгов – Компанией «Бенодет Инвестментс Лимитед».

Департаментом постоянно проводится претензионно - исковая работа по взысканию задолженности по арендной плате и пени. В течение 2005 года было предъявлено арендаторам 100 претензий на общую сумму 5,1 млн. руб., из них оплачено на сумму 4,3 млн.руб.

В установленном порядке, в соответствии с распоряжением Администрации Томской области от 15.12.2005 № 348-ра «О признании и списании безнадежной к взысканию задолженности перед областным бюджетом по оплате за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Томской области» Департаментом по управлению государственной собственностью исключена из данных учета признанная безнадежной к взысканию задолженность перед областным бюджетом по оплате за пользование имуществом по основному долгу и неустойке на общую сумму 0,68 млн. руб.

Имеется тенденция к уменьшению общей суммы задолженности по арендной плате. Так, если общий долг по арендной плате по состоянию на 31.12.2004 составлял 4,12 млн. руб., то на 31.12.2005 задолженность составила 3,96 млн. руб.

Из общей суммы задолженности по состоянию на 31.12.2005 арендная плата составила 2,74 млн. руб., пеня – 1,22 млн. руб.

В 2005 году в Арбитражный суд Томской области Департаментом по управлению государственной собственностью Администрации Томской области подано 26 исковых заявлений по взысканию задолженности по арендной плате и пени на общую сумму 2,21 млн. руб. Принято судебных решений в 2005 году об удовлетворении исковых требований с учетом исковых заявлений, направленных в суд в 2004 году, на общую сумму 2,25 млн. руб. По пяти исковым заявлениям на общую сумму 0,41 млн. руб. по состоянию на 31.12.2005 судебные решения приняты не были.

В 1 квартале 2006 года по решению Арбитражного суда оплачена арендаторами задолженность на общую сумму 0,25 млн. руб., добровольно погашена арендаторами задолженность по договорам аренды за 2005 год в сумме 0,08 млн. руб. Кроме того, в соответствии с распоряжением Администрации Томской области от 31.03.2005 № 95-ра «О признании и списании безнадежной к взысканию задолженности перед областным бюджетом по оплате за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Томской области», подлежит исключению из данных учета задолженность перед областным бюджетом за пользование имуществом на общую сумму 0,3 млн. руб.

Таким образом, задолженность по арендной плате и пени на конец 2005 года по состоянию на 1 апреля 2006 года уменьшилась на общую сумму 0,63 млн. руб. и составила 3,33 млн. руб.

Количество договоров безвозмездного пользования, действовавших в отчетном периоде, составляет 269 договоров.

В 2005 году Департаментом по управлению государственной собственностью Администрации Томской области всего заключено 195 договоров безвозмездного пользования объектами государственной собственности Томской области на общую площадь 90,8 тыс. кв. м. по следующим основаниям:

Таблица 3

Договоры, заключенные на основании	Недвижимое имущество		Движимое имущество		Итого
постановлений Государственной Думы Томской области	30	84,1 тыс.кв.м	19	Автомобили, компьютерная техника, программное обеспечение и прочее	49
распоряжений Администрации Томской области	12	2,8 тыс.кв.м	2		14
направлений Департамента социальной защиты населения	132	3,9 тыс.кв.м (квартиры в Доме Ветеранов)	-		132
Всего	174	90,8 тыс.кв.м	21		195

По состоянию на 31.12.2005 действовало всего 216 договоров безвозмездного пользования, из них:

- 61 договор недвижимого (нежилого) имущества на общую площадь 95,0 тыс.кв.м.;

- 134 договора недвижимого (жилого) имущества (жилые помещения в общежитии (ул. Усова, 21/1) и в Доме Ветеранов (ул. И.Черных, 129/1) на общую площадь 7,3 тыс.кв.м.;

- 21 договор движимого имущества (автомобили, компьютерная техника и прочее).