



ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГУБЕРНАТОРА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Ленина пл., д. 6, г.Томск, 634050, тел. (382 2) 51 05 64, тел/факс (382 2) 51 05 26
E-mail: trust@tomsk.gov.ru, http://www.tomsk.gov.ru, телеграф Томск-50, телетайп 128222 «Яхта»
ОКПО 44239015, ОГРН 1027000918218, ИНН/КПП 7017069388/701701001

28.07.2011 № ОК-09-2095

на № 1-080/1855-11 от 01.07.2011

О рассмотрении отчета Контрольной палаты
Законодательной Думы Томской области

Председателю
Законодательной Думы
Томской области

Б.А.Мальцеву

Уважаемый Борис Алексеевич!

Направляю информацию о рассмотрении отчета Контрольной палаты Законодательной Думы Томской области по результатам контрольного мероприятия «Проверка эффективности распоряжения государственным имуществом Томской области при предоставлении его в аренду в 2010 году, полноты и своевременности поступления в областной бюджет арендных платежей».

Приложение: на 9 л. в 1 экз.

С уважением,

О.В.Козловская

А.В.Аникин
(382 2) 43 34 53

Законодательная Дума
Томской области
Дата 28.07.2011 Время 17:18
№3749/0808-11

Информация о рассмотрении отчета
Контрольной палаты Законодательной Думы Томской области

Пункт 1.

При предоставлении государственного имущества Томской области в аренду Департамент по управлению государственной собственностью Томской области (далее – Департамент) руководствуется административным регламентом предоставления государственной услуги по предоставлению в аренду областного государственного имущества, утвержденный приказом Департамента от 15.04.2007 № 06. Отсутствие в административном регламенте требований Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», иных нормативных актов федерального и областного уровня не повлияло на правомерность осуществляемых действий по передаче имущества в аренду, требования действующего законодательства соблюдаются в полной мере.

Отсутствие административного регламента исполнения государственной функции по осуществлению контроля за поступлением в областной бюджет арендной платы от использования объектов областной собственности также не повлияло негативным образом на эффективность претензионно-исковой деятельности Департамента, которая организована на уровне, позволяющем своевременно принимать меры по урегулированию задолженности по арендной плате, тем самым обеспечивать поступление арендных платежей в областной бюджет.

На сегодняшний день проекты указанных административных регламентов разрабатываются с учетом требований законодательства федерального и областного уровня. В срок до 01.08.2011 проекты административных регламентов будут направлены в прокуратуру Томской области для проведения проверки на соответствие законодательству.

В отношении отсутствия выездных проверок в целях контроля за исполнением условий договоров аренды земельных участков, находящихся в областной собственности, и за эффективностью их использования сообщаем.

Постановлением Правительства РФ от 01.06.2009 № 459 полномочия по осуществлению государственного земельного контроля закреплены за Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии. В свою очередь, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии осуществляет данные полномочия в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 15.11.2006 № 689 «О государственном земельном контроле» и Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

Постановлением Правительства РФ от 15.11.2006 № 689 «О государственном земельном контроле» установлено, что только государственные инспекторы по использованию и охране земель имеют право

при проведении проверок в соответствии со своей компетенцией для осуществления государственного земельного контроля посещать при предъявлении служебного удостоверения организации и объекты, обследовать земельные участки, находящиеся в собственности, владении, пользовании и аренде. При этом Федеральный закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» обязывает государственных инспекторов соблюдать принципы защиты прав юридических лиц, индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля.

Таким образом, административный регламент исполнения государственной функции по обеспечению контроля за эффективностью использования и охраной земельных участков, находящихся в собственности Томской области, утвержденный приказом Департамента от 29.12.2008 № 126, соответствует требованиям действующего земельного законодательства в рамках функций, исполняемых Департаментом по управлению государственной собственностью Томской области.

В отношении ведения реестра свободных объектов областной собственности, подлежащих сдаче в аренду, сообщаем, что приказом Департамента от 27.06.2011 № 67 утвержден административный регламент предоставления государственной услуги по предоставлению информации об объектах недвижимого имущества, находящихся в государственной собственности и предназначенных для сдачи в аренду. Административным регламентом предусмотрено, что перечень объектов недвижимого имущества, находящихся в государственной собственности и предназначенных для сдачи в аренду, с указанием наименования объекта, площади, места нахождения размещается на информационном стенде в месте оказания государственной услуги.

Перечень ведется по общим правилам на основании информации, представляемой владельцами, т.е. если объект необходим для собственных нужд владельца – он исключается из Перечня, если объект передан в аренду (безвозмездное пользование) – он исключается из Перечня, если объект не востребован владельцем – он включается в Перечень.

Сложившийся в Департаменте порядок регистрации договоров аренды областного имущества отражает объективную действительность. Регистрация договоров аренды областного имущества в журнале учета договоров осуществляется позднее в связи с непредставлением арендаторами по разным причинам в установленные сроки подписанных договоров аренды. При этом первый арендный платеж в полном объеме начисляется с даты фактической передачи имущества, указанной в акте приема-передачи.

В отношении не осуществления государственной регистрации договора аренды нежилых помещений в здании по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 117, с ГУП ТО «Областное ДРСУ» поясняем следующее.

Распоряжением Департамента от 27.04.2010 № 209 согласовано с ОГУ «Управление автомобильных дорог Томской области» (далее – Учреждение) решение о передаче в аренду сроком менее года закрепленных

за Учреждением нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 117.

В связи с обращением Учреждения о внесении изменений в заявку о согласовании решения о предоставлении в аренду на срок 5 лет, Департаментом внесены изменения в распоряжение Департамента от 27.04.2010 № 209.

По результатам аукциона на право заключения договора аренды недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Томской области от 12.07.2010, победителем признано ГУП ТО «Областное ДРСУ» и заключен договор аренды от 26.07.2010 № 10/052. Срок действия договора с 26.07.2010 по 25.07.2015. Аукцион признан состоявшимся, участвовало два претендента.

Письмом Управления Росреестра по Томской области от 09.09.2010 в государственной регистрации договора аренды отказано, так как арендатору была предоставлена часть площади помещения, что не соответствует технической документации.

В связи с невозможностью государственной регистрации договора аренды, 18.10.2010 и 03.11.2010 Учреждение обратилось в Департамент с просьбой о внесении изменений в договор аренды в части срока действия договора – вместо 5 лет указать 11 месяцев. В ответ на обращения Департамент указал, что в соответствии с пунктом 98 Приказа ФАС России от 10.02.2010 № 67 договор заключается на условиях, указанных в поданной участником аукциона заявке и аукционной документации, и внесение изменений в договор, заключенный по результатам аукциона, не допустимо.

В Департамент представлен кадастровый паспорт по состоянию на 05.03.2011, в результате чего установлена перепланировка и изменена общая площадь объекта. В настоящее время внесены изменения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним в части уточнения общей площади здания.

В адрес Учреждения направлено письмо от 15.04.2011 № 36/24-1735 о необходимости проведения нового аукциона на право заключения договора аренды нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 117. Аукцион на право заключения договора аренды указанного имущества объявлен на 10.08.2011 года.

По факту наличия договоров аренды, возобновленных на неопределенный срок, поясняем.

В силу положений ст. 298 Гражданского кодекса РФ, ч. 4 ст. 4 Закона Томской области от 12.01.2004 № 9-ОЗ «О предоставлении государственного имущества Томской области в аренду и безвозмездное пользование» действия по распоряжению имуществом, закрепленным на праве оперативного управления, осуществляет законный владелец, а Департамент по управлению государственной собственностью Томской области в установленных законом случаях согласовывает областными государственными учреждениями решения о передаче имущества в аренду. В связи с этим, Департамент не вправе самостоятельно распоряжаться имуществом Томской области, имеющим законного владельца, и инициировать проведение аукциона на право

заключения договоров аренды в отношении указанного имущества на новый срок.

В свою очередь, согласование собственником решения областного государственного учреждения о предоставлении имущества в аренду, в том числе по результатам торгов, осуществляется на основании заявки Владельца.

В адрес Департамента заявки на согласование решения о передаче в аренду имущества, переданного по вышеуказанным договорам аренды, от Владельца не поступали.

Департаментом самостоятельно (в отсутствие заявки Владельца) не совершались действия по распоряжению вышеуказанным имуществом и проведению аукциона на право заключения договора аренды такого имущества на новый срок.

Учитывая другие замечания Контрольной палаты по настоящему вопросу, а именно:

- о неэффективном использовании средств бюджета, потраченных на проведение оценки стоимости аренды по объектам, которые в последующем в аренду сданы не были;

- о снижении неналоговых поступлений в бюджет Томской области, вызванном снижением стоимости аренды.

Снижение стоимости аренды вызвано негативными тенденциями в экономике, обусловленными глобальным кризисом. Вместе с тем, весь период действия пролонгированного договора арендаторы оплачивают аренду по той цене, по которой они заключали договор изначально.

Проведение конкурсных процедур занимает срок от трех месяцев, таким образом, их инициация предполагается в то время, когда арендатор еще не уверен в целесообразности сохранения арендных отношений, однако оценка рыночной стоимости заказывается на первом этапе конкурсной процедуры.

Учитывая изложенные обстоятельства, сложившаяся в Департаменте практика позволяет устранять негативные последствия, указанные Контрольной палатой.

Вместе с тем, Департамент считает, что статья 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» предусматривает обязательность проведения конкурсов или аукционов при заключении договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества. Как следует из гл. 28 ГК РФ, ст. 307 ГК РФ, заключение договора представляет собой согласование сторонами в установленном законом порядке существенных условий сделки, влекущее возникновение нового обязательства. В вышеуказанном случае новых договоров не заключалось, сделок по продлению заключенных договоров не совершалось; имущество находилось у арендаторов на основании договоров, ранее заключенных с соблюдением требований действующего законодательства и сохраняющих свое действие после истечения их срока в силу прямого указания закона – ст. 621 ГК РФ.

Позиция, обратная данной, нашла свое отражение в отдельных судебных актах арбитражных судов, однако до сих пор не была утверждена Высшим Арбитражным Судом Российской Федерации в качестве доктринальной, принятие постановления Пленума ВАС РФ по данному вопросу отложено на неопределенный срок.

В отношении не внесения в Реестр государственного имущества Томской области сведений об обременениях в виде аренды объектов недвижимого и движимого имущества, закрепленных за областными государственными автономными учреждениями и унитарными предприятиями сообщаем, что Департаментом прорабатывается возможность внесения сведений об обременениях в виде аренды объектов имущества, закрепленных за областными государственными автономными учреждениями и унитарными предприятиями.

Внесение указанных обременений усложнено программными возможностями АИС «Собственность Томской области», потому что договоры аренды объектов имущества, закрепленных за областными государственными автономными учреждениями и унитарными предприятиями, не заносятся в АИС «Собственность Томской области» по причине поступления арендных платежей в самостоятельное распоряжение областных государственных автономных учреждений и унитарных предприятий.

По вопросу использования помещений в здании, расположенном по адресу: г. Томск, ул. Алеутская, д. 16а (стр. 3).

На основании обращения ОГАУ «Центр спортивной подготовки сборных команд Томской области» Департаментом было подготовлено распоряжение от 19.10.2010 № 576 «О согласовании решения о передаче в аренду областного государственного имущества».

В ходе проверки сохранности и использования по назначению вышеуказанного объекта недвижимого имущества было установлено, что вышеуказанные помещения заняты Томской региональной общественной организацией «Конно-спортивный клуб «Дебют» на основании договора возмездного оказания услуг от 15.10.10 № 09, заключенного между указанной организацией и ОГАУ «Центр спортивной подготовки сборных команд Томской области».

Поскольку данная сделка является ничтожной, Департаментом подготовлен иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

Пункт 2.

При подготовке аукционной документации целевое назначение предлагаемых к сдаче в аренду объектов областной собственности соответствует цели использования объектов, указанной владельцем данного имущества при направлении в Департамент заявки о согласовании решения о предоставлении в аренду областного имущества.

Замечание об указании более широко целевого назначения предлагаемых к сдаче в аренду объектов областной собственности приняты к сведению и применяются при подготовке аукционной документации.

На основании поданных владельцами областного государственного имущества заявок о согласовании решения о предоставлении областного

государственного имущества в аренду Департамент проводит котировки на оказание услуг по оценке рыночной стоимости арендной платы и заключает государственные контракты на оказание услуг по оценке рыночной стоимости арендной платы. Однако имеют место случаи не использования отчетов по оценке, а именно: владелец имущества отказывается от аренды после проведения рыночной стоимости арендной платы либо снимает с торгов выставленное имущество. Кроме того, торги могут быть признаны не состоявшимися по причине отсутствия заявок. В этих случаях договоры аренды не заключаются. При этом говорить о неэффективности расходования бюджетных средств не правомерно, так как Департаментом своевременно проводятся мероприятия по подготовке аукционной документации о торгах на право заключения договоров аренды.

Пункт 3.

В отношении пересмотра величины арендной платы по пяти договорам аренды скважин Департаментом были проведены следующие мероприятия по внесению изменений в долгосрочные договоры о передаче в аренду ОАО «Томскнефть» ВНК областного государственного имущества (поисково-оценочных скважин). На основании отчетов об установлении рыночной стоимости объектов оценки Департаментом были подготовлены и направлены в адрес ОАО «Томскнефть» ВНК (письмо от 29.10.2004 исх. № 36/24-2766) дополнительные соглашения к договорам аренды поисково-оценочных скважин на установление рыночной стоимости арендной платы. Однако данные соглашения не были подписаны арендатором. В соответствии с п. 8.1 указанных договоров изменения в условия договоров должны быть оформлены дополнительными соглашениями и подписаны сторонами. В одностороннем порядке Департамент не вправе изменять условия указанных договоров аренды.

Пункт 4.

В отношении ООО «Амузет» сообщаем следующее. Согласно ответу заместителя старшего судебного пристава Лефортовского отдела судебных приставов УФССП России по Москве, полученному 07.04.2011, 25.11.2009 и 04.12.2009 в отношении ООО «Амузет» возбуждены исполнительные производства. 01.10.2010 исполнительные производства были объединены в сводное. Судебным приставом-исполнителем направлены запросы в регистрирующие органы, получены отрицательные ответы из МОТОТРЭР ГИБДД УВД ЮВАО г. Москвы и Департамента земельных ресурсов г. Москвы. Получен ответ из ИФНС № 22 по г.Москве с указанием сведений о банковских счетах. Вынесены и направлены в банки постановления о наложении ареста на денежные средства, находящиеся в банке или иной кредитной организации. При поступлении ответов из банка обещано принять процессуальное решение.

В отношении ООО «Ланч» сообщаем, что 05.08.2008 возбуждено исполнительное производство. В ответ на запросы Департамента 19.11.2010 получен ответ от судебного пристава-исполнителя Орджоникидзевогo РОСП г. Екатеринбурга УФССП России по Свердловской области А.Ф. Шакирова, 31.07.2009 вынесено постановление о наложении ареста

на денежные средства, 30.10.2009 вынесено постановление об обращении взыскания на денежные средства. На момент получения ответа судебным приставом-исполнителем решался вопрос об окончании исполнительного производства в связи с невозможностью исполнения. Второй исполнительный лист, выданный 07.02.2011, был направлен в Орджоникидзевский РОСП г. Екатеринбурга УФССП России по Свердловской области.

В отношении ООО «Титан-СтройСервис» 29.10.2009 возбуждено исполнительное производство, которое было присоединено к сводному. Постановлением от 17.02.2010 исполнительное производство в отношении ООО «Титан-СтройСервис» было приостановлено. 14.04.2010 постановлением судебного пристава-исполнителя исполнительные производства были окончены и исполнительные документы были направлены конкурсному управляющему. Определением Арбитражного суда Томской области от 05.07.2010 требование Департамента по управлению государственной собственностью Томской области включено в реестр требований кредиторов в составе третьей очереди.

В отношении ГСК «Спартак» Арбитражным судом Томской области 03.11.2009 вынесено решение о взыскании 587 853, 19 рублей. 05.02.2010 исполнительный лист направлен в отдел по Ленинскому району г. Томска Управления Федеральной службы судебных приставов РФ по Томской области. 19.02.2010 судебным приставом-исполнителем возбуждено исполнительное производство.

В отношении ООО «Унифлора» Арбитражным судом Томской области 12.09.2010 вынесено решение о взыскании 180 811, 48 рублей. 23.11.2010 исполнительный лист направлен в отдел по Ленинскому району г. Томска Управления Федеральной службы судебных приставов РФ по Томской области, 02.12.2010 судебным приставом-исполнителем возбуждено исполнительное производство.

В отношении ООО «Торговый дом «ИнвестФуд» 29.11.2010 судебным приставом-исполнителем возбуждено исполнительное производство. 27.05.2011 вынесено Постановление об окончании исполнительного производства. Исполнительный документ был направлен ликвидатору должника.

В отношении ООО «Салон обрядовых услуг» поясняем, что арендные платежи Обществом перечислялись неравномерно, как с просрочкой, так и с переплатой в счет будущих периодов. Принимая во внимание, что размер арендной платы за месяц превышает 279 тыс. рублей, при просрочке платежа эта сумма автоматически высвечивается как задолженность. Вместе с тем, незначительность периодов просрочки (отсутствие просрочек по оплате арендной плате за два платежных периода и больше) делали нецелесообразным обращение в суд с иском о взыскании задолженности по арендной плате.

В отношении ИП Сархошян Г.А. поясняем, что договор с ИП Сархошян Г.А. был заключен 20.07.2008 года, расторгнут с 01.10.2008 года. При этом действие договора приостанавливалось в связи с ведением ремонтных работ (капитального ремонта здания). Задолженность

сформировалась за 2 месяца фактического пользования ИП Сархошян Г.А. арендованными помещениями. При подготовке искового заявления в Арбитражный суд Томской области была получена информация о прекращении Сархошян Г.А. статуса индивидуального предпринимателя. Для взыскания задолженности в судах общей юрисдикции необходимо знать место жительства ответчика (для определения территориальной подсудности), однако Сархошян Г.А. имел временную регистрацию в общежитии по ул. Старо-Деповская, дом № 1^А, в городе Томске, где никогда фактически не проживал.

Пункт 5.

Приказом Департамента от 29.10.2010 «О проведении ежегодной инвентаризации» для проверки полноты отражения в учете финансовых обязательств назначена инвентаризационная комиссия и определены сроки проведения инвентаризации.

Акты сверки расчетов с арендаторами были подготовлены и высланы арендаторам для подписания. В связи с большим количеством актов сроки окончания проведения инвентаризации имущества и обязательств Департамента и оформления результатов инвентаризации перенесены на более поздний срок. Акт инвентаризации расчетов с дебиторами по доходам на основании сверки данных бюджетного учета расчетов с дебиторами по доходам с данными оперативного учета, подтвержденных актами сверки расчетов с арендаторами, будет оформлен позднее.

В связи с отменой Инструкции 148н приказ Департамента финансов Томской области от 24.07.2009 № 30 и Порядок бюджетного учета имущества казны Томской области, утвержденный приказом Департамента по управлению государственной собственностью Томской области от 18.12.2009 № 116, утратили силу.

В соответствии с приказом Минфина РФ от 01.12.2010 № 157н «Об утверждении Единого плана счетов бухгалтерского учета для органов государственной власти (государственных органов), органов местного самоуправления, органов управления государственными внебюджетными фондами, государственных академий наук, государственных (муниципальных) учреждений и Инструкции по его применению» субъект учета формирует свою учетную политику исходя из особенностей своей структуры и выполняемых им полномочий. Приказом Департамента от 25.04.2011 № 42 «Об организации учетной работы в 2011 году» утвержден порядок бухгалтерского учета нефинансовых активов имущества казны с отражением объектов имущества казны в стоимостном выражении без ведения инвентарного и аналитического учета.

В Департаменте организована работа по учету изменений, вносимых в данные аналитического учета прошлого отчетного периода после отчетной даты с указанием даты внесения изменений, суммы, причин возникших исправлений.

Пункт 6.

В отношении случаев использования помещений без правовых оснований сообщаем. Помещение № 38 площадью 4,2 кв. м, расположенное

в здании по адресу: г. Томск, пл. Ленина, 8, в составе помещений первого этажа общей площадью 215,8 кв. м, передано по договору аренды недвижимого имущества от 14.09.2010 № 10/091 ОАО АКБ «РОСБАНК» (дополнительное соглашение от 10.05.2011 № 1). Банкомат ОАО АКБ «РОСБАНК» 26.04.2011 вывезен из помещения в здании по адресу: г. Томск, ул. Карла Маркса, 56.

В отношении фактов отсутствия возмещения владельцам помещений, находящихся в областной собственности и переданных в пользование, поясняем следующее. В адрес владельца ОГУЗ «Областная детская больница» направлено обращение (письмо от 21.04.2011 исх. № 36/24-1802) о необходимости заключения договоров на возмещение владельцу эксплуатационных затрат пользователями – ГОУ ВПО «Сибирский государственный медицинский университет Федерального агентства по здравоохранению и социальному развитию» и ОГОУ «Томский базовый медицинский колледж». Также, в адрес ОГОУ СПО «Томский областной колледж культуры и искусств имени В.Я. Шишкова» направлено письмо от 21.04.2011 исх. № 36/24-1801 о необходимости заключения договора на возмещение владельцу эксплуатационных затрат арендатором – ИП Микаеляном А.К.

Во исполнение условий договора безвозмездного пользования от 06.06.2007 № 07/Б19 владельцем направлено обращение в адрес ссудополучателя о заключении договора на возмещение коммунальных и эксплуатационных услуг. Ссудополучатель отказался от заключения договора на возмещение коммунальных и эксплуатационных услуг, в связи с отсутствием в лимитах бюджетных обязательств данного вида расходов.

По информации представленной ОГУЗ «Областная детская больница» (письмо от 26.04.2011 № 155) договор на возмещение коммунальных услуг по договору безвозмездного пользования от 28.01.2010 № 10/Б10 находится в работе. На сегодняшний день договор не подписан.

По факту не соответствия фактически сложившимся отношениям договора аренды нежилого помещения площадью 13,7 кв. м в мезонине здания (г. Томск, ул. Карла Маркса, 44), заключенного с ОАО «Мегафон» и ОГУЗ «Областная детская больница», сообщаем, что договор расторгнут. Аукцион на право заключения договора аренды указанного имущества, объявленный на 07.07.2011, признан несостоявшимся в связи с тем, что для участия в торгах подана единственная заявка. От единственного участника ОАО «Мегафон» поступило обращение о заключении договора аренды. Договор аренды находится на стадии подписания сторонами.

В отношении имущества, не связанного с выполнением полномочий субъекта РФ, сообщаем следующее.

Комплекс движимого имущества «К-Рире» по бестраншейному ремонту подземных инженерных сетей и коммуникаций предлагается выставить на аукцион в сентябре 2011 года. На сегодняшний день проводится комплекс мероприятий по приватизации указанного имущества.

При рассмотрении перечня объектов будет принято решение о включении (не включении) в программу приватизации.