



ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ ДУМА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

25.06.2025 № 1823

г. Томск

Об отчете о результатах передачи
в аренду и безвозмездное пользование
областного государственного
имущества за 2024 год

Рассмотрев отчет о результатах передачи в аренду и безвозмездное пользование областного государственного имущества за 2024 год, в соответствии со статьей 4 Закона Томской области от 9 июля 2019 года № 70–ОЗ «О предоставлении государственного имущества Томской области в аренду и безвозмездное пользование»,

Законодательная Дума Томской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

Утвердить отчет о результатах передачи в аренду и безвозмездное пользование областного государственного имущества за 2024 год согласно приложению.

Председатель
Законодательной Думы
Томской области

О.В. Козловская



Приложение к постановлению
Законодательной Думы
Томской области
от 25.06.2025 № 1823

ОТЧЕТ О РЕЗУЛЬТАТАХ ПЕРЕДАЧИ В АРЕНДУ И БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЛАСТНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА ЗА 2024 ГОД

ПРАВОВАЯ ОСНОВА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ОБЛАСТНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА В АРЕНДУ И БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ

В 2024 году предоставление в аренду и безвозмездное пользование областных объектов недвижимого, движимого имущества и земельных участков, определение размера арендной платы и проведение торгов осуществлялось в соответствии с:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Земельным кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;
- Приказом Федеральной Антимонопольной Службы от 21.03.2023 № 147/23 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса»;
- Законом Томской области от 9 июля 2019 года № 70-ОЗ «О предоставлении государственного имущества Томской области в аренду и безвозмездное пользование»;
- Законом Томской области от 9 июля 2015 года № 100-ОЗ «О земельных отношениях в Томской области»;
- Законом Томской области от 6 сентября 2006 года № 212-ОЗ «О специализированном жилищном фонде Томской области»;
- Законом Томской области от 26 августа 2002 года № 68-ОЗ «Об основных гарантиях прав ребенка на территории Томской области»;
- постановлением Администрации Томской области от 13.04.2021 № 132а «О реализации отдельных полномочий по обеспечению жилыми помещениями многодетных семей»;
- распоряжением Администрации Томской области от 06.07.2023 № 444-ра «Об определении муниципальных образований, на территориях которых

расположены находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки, в отношении которых до 1 января 2026 года аукционы по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо на право заключения договоров аренды таких участков в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации в электронной форме не проводятся по причине технической невозможности участия в них граждан и (или) крестьянских (фермерских) хозяйств в связи с ограничением либо отсутствием доступа к подключению к информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на территориях данных муниципальных образований».

1. Предоставление областного государственного имущества в аренду

1.1. Количество и состав переданного в аренду областного государственного имущества

По состоянию на 31.12.2023 действовало 124 договора аренды областного государственного имущества (имущества общей площадью 1,508 тыс. кв. м; земельных участков общей площадью 611,9 га), полномочия арендодателя по которым осуществлял Департамент по управлению государственной собственностью Томской области (далее – Департамент), исполнительные органы Томской области, областные казенные учреждения, в том числе:

- 25 договоров аренды зданий и помещений общей площадью 1,146 тыс. кв. м;
- 11 договоров аренды сооружений – нефтяной скважины (1 договор), объектов газового хозяйства (5 договоров), прочих сооружений (5 договоров);
- 2 договора аренды имущественных комплексов, в составе которых в аренду предоставлены здания и помещения общей площадью 0,362 тыс. кв. м;
- 86 договоров аренды земельных участков общей площадью 611,9 га.

Кроме вышеуказанных договоров по состоянию на 31.12.2023 действовало 323 договора аренды областного государственного имущества общей площадью 14,750 тыс. кв. м (с учетом корректировки, в том числе по документам, представленным арендодателями в Департамент после отчетной даты 31.12.2023, количество действовавших договоров аренды уменьшено на 7, площадь объектов недвижимости уменьшилась на 0,027 тыс. кв. м по сравнению с данными отчета за 2023 год), полномочия арендодателя по которым осуществляли областные государственные автономные, бюджетные учреждения и унитарные предприятия, в том числе:

- 144 договоров аренды заключено областными государственными бюджетными учреждениями, из них: 135 договоров аренды зданий и помещений общей площадью 6,812 тыс. кв. м, 3 договора аренды имущественных комплексов, в составе которых в аренду переданы здания и помещения общей площадью 0,559 тыс. кв. м, 1 договор аренды сооружения и 5 договоров аренды особо ценного движимого имущества;
- 173 договоров аренды заключено областными государственными автономными учреждениями, из них: 167 договор аренды зданий и помещений общей площадью 4,189 тыс. кв. м, 4 договора аренды имущественных комплексов, в составе

которых в аренду переданы здания и помещения общей площадью 0,781 тыс. кв. м и 2 договора аренды особо ценного движимого имущества;

- 6 договоров аренды заключено областными государственными унитарными предприятиями, из них: 5 договоров аренды зданий и помещений общей площадью 2,409 тыс. кв. м и 1 договор аренды сооружений.

Таким образом, по состоянию на 31.12.2023 всего действовало 447 договоров аренды областного имущества (из них 7 договоров прекратили свое действие с 01.01.2024), в том числе: 332 договора аренды зданий и помещений общей площадью 14,556 тыс. кв. м; 9 договоров аренды имущественных комплексов (в составе которых в аренду переданы здания и помещения общей площадью 1,702 тыс. кв. м); 13 договоров аренды сооружений; 7 договоров аренды особо ценного движимого имущества; 86 договоров аренды земельных участков общей площадью 611,9 га.

В течение 2024 года осуществлялось заключение и расторжение договоров аренды имущества, составляющего Казну Томской области, в том числе земельных участков, а также областного имущества, находящегося в оперативном управлении исполнительных органов Томской области, областных государственных учреждений, в хозяйственном ведении областных государственных унитарных предприятий.

Так, в 2024 году заключены (начали действовать) 520 договоров аренды, в том числе: 506 договоров аренды с участием автономных, бюджетных учреждений и унитарных предприятий и 14 договоров аренды с участием Департамента, исполнительных органов Томской области, из них 5 договоров в отношении прочего имущества и 9 договоров в отношении земельных участков.

В течение 2024 года расторгнуто 524 договора аренды областного государственного имущества, из них: 19 договоров, заключенных с участием Департамента, исполнительных органов Томской области (в том числе, по прочему имуществу – 9 договоров аренды, по земельным участкам – 10 договоров); 505 договоров – с участием автономных, бюджетных учреждений и унитарных предприятий.

Итого на 31.12.2024 действовало 436 договора аренды, из них:

- 117 договора аренды областного государственного имущества (имущества общей площадью 1,222 тыс. кв. м; земельных участков общей площадью 1217,1 га), полномочия арендодателя по которым осуществлял Департамент, исполнительные органы Томской области, областные казенные учреждения, в том числе:

- 23 договора аренды зданий и помещений общей площадью 0,969 тыс. кв. м;
- 8 договоров аренды сооружений – нефтяной скважины (1 договор), объектов газового хозяйства (2 договора), прочих сооружений (5 договоров);

- 1 договор аренды имущественных комплексов, в составе которых в аренду предоставлены здания и помещения общей площадью 0,253 тыс. кв. м;

- 85 договоров аренды земельных участков общей площадью 1217,1 га.

- 319 договоров аренды областного государственного имущества общей площадью 13,473 тыс. кв. м, полномочия арендодателя по которым осуществляли областные государственные автономные, бюджетные учреждения и унитарные предприятия, в том числе:

- 139 договоров аренды заключено областными государственными бюджетными учреждениями, из них: 130 договоров аренды зданий и помещений

общей площадью 5,762 тыс. кв. м, 2 договора аренды имущественных комплексов, в составе которых в аренду переданы здания и помещения общей площадью 0,399 тыс. кв. м, 1 договор аренды сооружения и 6 договоров аренды особо ценного движимого имущества;

– 172 договора аренды заключено областными государственными автономными учреждениями, из них: 166 договоров аренды зданий и помещений общей площадью 4,076 тыс. кв. м, 4 договора аренды имущественных комплексов, в составе которых в аренду переданы здания и помещения общей площадью 0,781 тыс. кв. м, 1 договор аренды сооружений и 1 договор аренды особо ценного движимого имущества;

– 8 договоров аренды заключено областными государственными унитарными предприятиями, из них: 7 договоров аренды зданий и помещений общей площадью 2,455 тыс. кв. м и 1 договор аренды сооружений (Диаграмма 1).

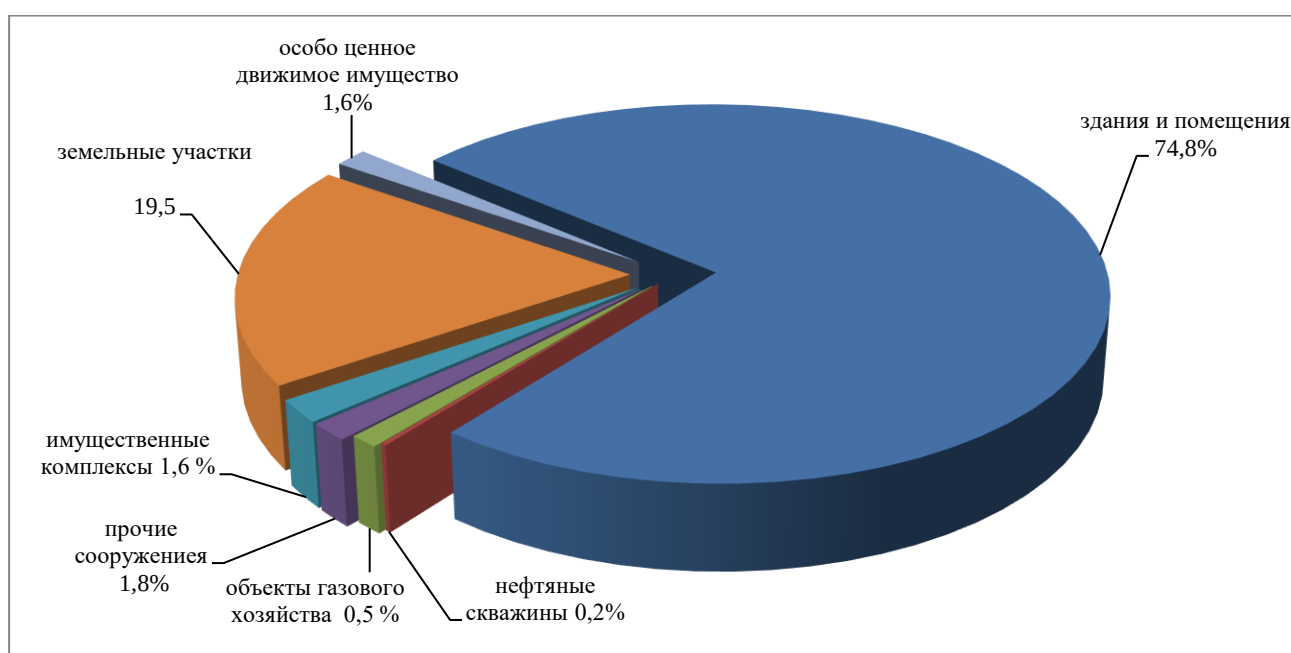


Диаграмма 1

Структура договоров аренды, действующих по состоянию на 31.12.2024, заключенных с участием Департамента, исполнительных органов Томской области, областных казенных учреждений, а также автономных, бюджетных учреждений, унитарных предприятий (%)

Таким образом, по состоянию на 31.12.2024 на основании 326 договоров аренды зданий и помещений (без имущественных комплексов) предоставлено в аренду 13,262 тыс. кв. м, что на 1,294 тыс. кв. м меньше по сравнению с началом отчетного года; по 7 договорам аренды в составе имущественных комплексов предоставлено 1,433 тыс. кв. м, что на 0,269 тыс. кв. м меньше по сравнению с началом года; по 11 договорам в аренду предоставлены сооружения; по 7 договорам – особо ценное движимое имущество.

В отношении земельных участков по 85 договорам в аренду предоставлено 1217,1 га, что на 605,2 га больше по сравнению с 31.12.2023.

В течение 2024 года всего действовало 959 договоров аренды областного государственного имущества (с учетом земельных участков).

Динамика изменения общей площади объектов областного государственного недвижимого имущества, переданных в аренду, представлена в Таблице 1.

Таблица 1

Общая площадь областного государственного недвижимого имущества, переданного в аренду (с учетом объектов в составе имущественных комплексов)

Наименование	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	2024/ 2023 (%)
Здания и помещения, переданные по договорам аренды, полномочия арендодателя по которым осуществлял Департамент, исполнительные органы Томской области, областные казенные учреждения (тыс. кв. м)	1,511	1,508	1,222	81,0
Здания и помещения, переданные по договорам аренды, полномочия арендодателя по которым осуществляли областные государственные автономные, бюджетные учреждения и областные государственные унитарные предприятия (тыс. кв. м)	15,758<*>	14,750<*>	13,473	91,3
Земельные участки (га)	555,2	611,9	1 217,1	198,9

<*> с учетом корректировки, в том числе по документам, представленным арендодателями в Департамент после 31.12.2023

К концу 2024 года общая площадь зданий и помещений, переданных по договорам аренды, полномочия арендодателя по которым осуществлял Департамент (с учетом имущественных комплексов), уменьшилась на 0,286 тыс. кв. м по сравнению с прошлым годом, в связи с выбытием из оборота объектов недвижимости большей площадью, чем введено в аренду.

Общая площадь зданий и помещений, закрепленных на праве оперативного управления за областными государственными автономными, бюджетными учреждениями и на праве хозяйственного ведения за областными государственными унитарными предприятиями, переданных в 2024 году по договорам аренды зданий и помещений, заключенным при согласии Департамента (с учетом имущественных комплексов), уменьшилась на 1,277 тыс. кв. м в связи с вовлечением в оборот объектов недвижимости меньшей площадью, чем выведено из аренды.

По состоянию на 31.12.2024 площадь земельных участков, сданных в аренду, увеличилась на 605,2 га по сравнению с началом отчетного года (на 31.12.2023 площадь составляла 611,9 га):

- площадь земельных участков, сданных в аренду, увеличилась на 738,1 га в связи с заключением 9 новых договоров аренды земельных участков:

5 договоров с ООО «Газпром межрегионгаз» на 24 земельных участка площадью 119,2 га для строительства газопровода в Томском, Асиновском районах (в связи с окончанием срока предыдущих договоров);

1 договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора с Фроловым Р.К., Пермяковым С.А. площадью 0,1 га под жилым домом;

3 договора аренды земельных участков общей площадью 618,8 га по результатам аукционов с ИП Карпенко, ООО «РусРесурс», Махмудовой Е.Г.;

- площадь земельных участков уменьшилась на 132,9 га в связи с:
расторжением 4 договоров аренды земельных участков общей площадью 8 га с ОГУП «Кожевниковское ДРСУ» в связи с приватизацией предприятия;

окончанием срока 5 договоров аренды земельных участков общей площадью 119,2 га с ООО «Газпром межрегионгаз» в отношении 24 земельных участков в Томском, Асиновском районах;

расторжением договора аренды земельного участка площадью 0,1 га с Мозгуновым В.Н. в связи с его выкупом под объектом недвижимости (жилым домом);

изменением площади по договорам аренды земельных участков на 5,6 га в связи с уточнением границ земельных участков.

1.2. Доходы областного бюджета от сдачи в аренду областного государственного имущества

План на 2024 год по доходам от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов государственной власти субъектов Российской Федерации и созданных ими учреждений (за исключением имущества бюджетных и автономных учреждений субъектов Российской Федерации) (КБК 111 05032 02 0000 120) сформирован в сумме 2 680,5 тыс. руб.

План на 2024 год по доходам от сдачи в аренду имущества, составляющего Казну субъекта Российской Федерации (за исключением земельных участков) (КБК 111 05072 02 0000 120) в сумме 15 922,2 тыс. руб. сформирован с учетом планируемого погашения задолженности арендаторов в сумме 52,0 тыс. руб.

План на 2024 год по доходам от сдачи в аренду земельных участков, находящихся в государственной собственности Томской области, (КБК 111 05022 02 0000 120) сформирован в сумме 11 328,4 тыс. руб.

В 2024 году от передачи объектов недвижимого и движимого областного государственного имущества (за исключением земельных участков) по договорам аренды, полномочия арендодателя по которым осуществлял Департамент, в доход областного бюджета всего поступило 18 447,7 тыс. руб., что составляет 99,2% к плановому значению, в том числе:

- по доходам от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов государственной власти субъектов РФ и созданных ими

учреждений (за исключением имущества бюджетных и автономных учреждений субъектов РФ): 2 028,7 тыс. руб. или 75,7 % от плана;

- по доходам от сдачи в аренду имущества, составляющего Казну Томской области: 16 419,0 тыс. руб. или 103,1% от плана.

Из 18 447,7 тыс. руб., поступивших в доход областного бюджета:

- 4 048,3 тыс. руб. – доходы от аренды зданий и помещений;
- 7 594,7 тыс. руб. – доходы от аренды нефтяных скважин;
- 1 764,3 тыс. руб. – доходы от аренды объектов газового хозяйства;
- 4 003,4 тыс. руб. – доходы от аренды объектов железнодорожного транспорта и иных сооружений (ж/д тупики, тепловые сети, открытое распределительное устройство);

- 1 037,0 тыс. руб. – доходы от аренды имущественных комплексов.

Факторы, повлиявшие на невыполнение плана на 24,3%, или на 651,8 тыс. руб., по доходам от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов государственной власти субъектов Российской Федерации и созданных ими учреждений (за исключением имущества бюджетных и автономных учреждений субъектов Российской Федерации) (КБК 111 05032 02 0000 120):

- поступление сверхплановых доходов в сумме 86,6 тыс. руб. в связи с заключением нового договора аренды объектов областной собственности, не участвовавшего при планировании доходов бюджета, а также с пересмотром арендной платы в 2024 году в сторону увеличения (в том числе заключения договора аренды на новый срок).

- непоступление запланированных доходов в сумме 738,4 тыс. руб. связано с досрочным расторжением договоров аренды, доходы от которых были запланированы на отчетный период, несвоевременным внесением арендных платежей, а также с уменьшением авансовых платежей по состоянию на 31.12.2024.

Факторы, повлиявшие на перевыполнение плана на 3,1%, или на 496,8 тыс. руб., по доходам от аренды областного государственного имущества, составляющего государственную Казну Томской области (за исключением земельных участков):

- поступление сверхплановых доходов в сумме 568,8 тыс. руб. в связи с заключением договоров аренды объектов областной собственности, не участвовавших при планировании доходов бюджета; перезаключением договоров на новый срок с учетом пересмотра арендной платы в сторону увеличения; погашением сумм задолженности по договорам;

- непоступление запланированных доходов в сумме 72,0 тыс. руб. связано с расторжением договоров аренды, доходы от которых были запланированы на отчетный период, несвоевременным внесением арендных платежей, а также уменьшением авансовых платежей по состоянию на 31.12.2024.

Кроме того, в 2024 году получены доходы от аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности Томской области, в размере 11 314,8 тыс. руб., что составляет 99,9 % к плановому значению.

Факторы, повлиявшие на невыполнение плана на 13,6 тыс. руб. по доходам в виде арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Томской области:

- поступление сверхплановых доходов в сумме 4 699,1 тыс. руб. в связи с:

погашением задолженности за прошлые года по мировому соглашению, утвержденному апелляционным определением Томского областного суда от 21.05.2024 по делу 33-1595/2024, и оплатой текущих платежей Исаевым Э.М. по договору аренды за земельный участок (3 678,8 тыс. руб.);

заключением договоров аренды земельных участков, не учитываемых при планировании доходов (660,3 тыс. руб.);

увеличением авансовых платежей, переоценкой кадастровой стоимости, переоценкой размера арендной платы в отношении земельных участков (360,0 тыс. руб.);

– непоступление запланированных доходов в сумме 4 712,7 тыс. руб. в связи с:

наличием кредиторской задолженности по договорам аренды в размере 4 563,9 тыс. руб. (4 472,7 тыс. руб. – ГУП ТО «Областное ДРСУ», 91,2 тыс. руб. – иные физические и юридические лица);

перерасчетом (уменьшением) кадастровой стоимости земельного участка по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 50 (131,8 тыс. руб.);

досрочным расторжением договора аренды земельного участка, заключенного с Мозгуновым В.Н. (17,0 тыс. руб.).

Таким образом, в 2024 году совокупные доходы от передачи в аренду областного государственного имущества, включая земельные участки, составили 29 762,5 тыс. руб., что составляет 99,4 % к плановому значению (Диаграмма 2).

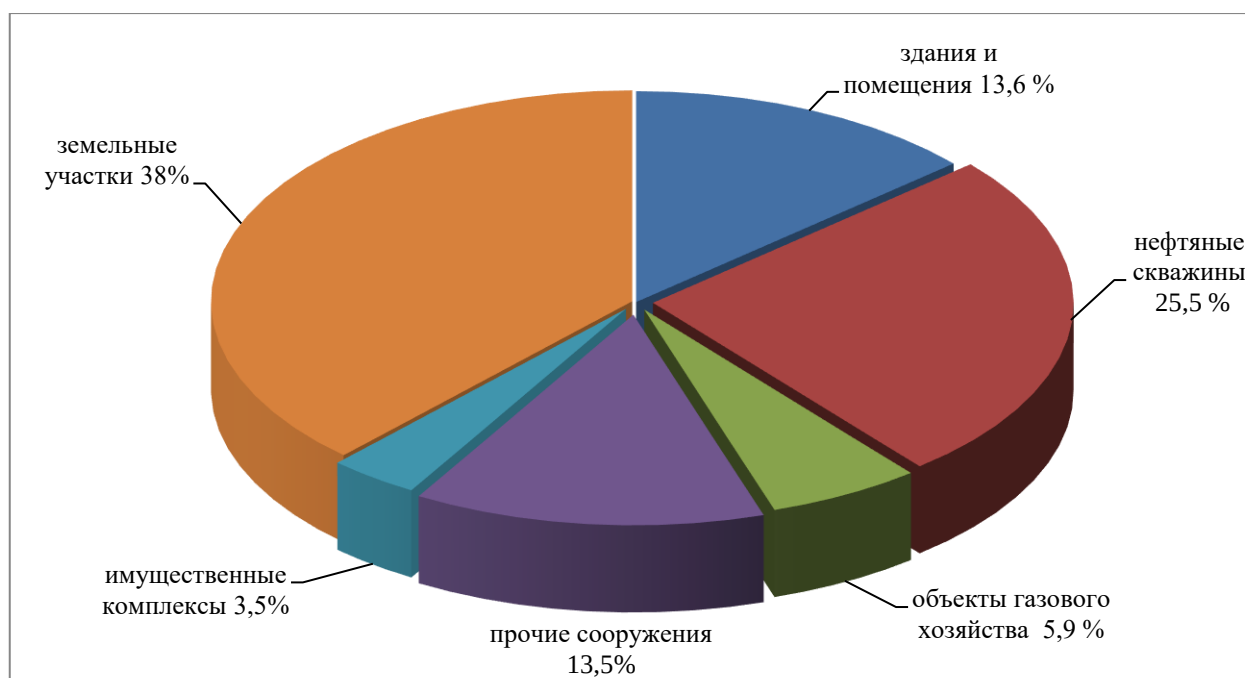


Диаграмма 2

Доходы областного бюджета от сдачи в аренду областного государственного имущества за 2024 год в разрезе видов имущества, (%)

Динамика доходов областного бюджета от аренды областного государственного имущества, включая земельные участки, за 2022 – 2024 годы представлена в Таблице 2.

Таблица 2

Доходы областного бюджета от аренды

Наименование объектов аренды	2022 год, тыс. руб	2023 год, тыс. руб	2024 год, тыс. руб.	2024/ к 2023 (%)
Здания и помещения, сооружения, комплексы имущества, движимое имущество	17 585,4	18 348,2	18 447,7	100,5
Земельные участки	9 988,8	13 678,6	11 314,8	82,7
Итого:	27 574,2	32 026,8	29 762,5	92,9

В областной бюджет в отчетном периоде, кроме арендных платежей, поступили штрафы, пени, уплаченные по договорам аренды государственного имущества Томской области и земельных участков в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением арендаторами обязательств в общей сумме 606,9 тыс. руб. – пени за несвоевременное внесение арендной платы за государственное имущество, из них: 478,3 тыс. руб. – по договорам аренды земельных участков, находящихся в собственности Томской области; 44,3 тыс. руб. – по договорам аренды государственного имущества Казны Томской области; 84,3 тыс. руб. – по договорам аренды госимущества, находящегося в оперативном управлении органов государственной власти субъекта РФ и созданных ими учреждений (за исключением имущества бюджетных и автономных учреждений субъектов РФ).

1.3. Порядок предоставления областного государственного имущества в аренду

Согласно статье 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) предоставление областного государственного имущества, за исключением земельных участков, по договорам аренды осуществляется как посредством применения публичных процедур – торгов, открытых по составу участников и способу подачи предложений, так и без таковых в соответствии с исключениями, предусмотренными вышеуказанной статьей.

Из указанных 511 договоров аренды областного государственного имущества (без учета договоров по земельным участкам), заключенных (начали действовать) в 2024 году, 505 договоров заключены без проведения торгов в соответствии с исключениями, установленными статьей 17.1 Закона о защите конкуренции (заключение договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности; для размещения сетей связи, объектов почтовой связи; площадь передаваемого имущества составляет не более 20 кв. м и не превышает 10% площади соответствующего помещения, здания, строения или сооружения, права на которые принадлежат лицу, передающему такое имущество; др.), 6 договоров заключены (начали действовать) по результатам проведенных аукционов, в том числе начали действовать два договора, торги

по которым прошли в 2023 году, и 4 договора, заключенные по результатам торгов, проведенных в 2024 году.

В 2024 году было объявлено 6 электронных аукционов на право заключения договоров аренды областного государственного имущества в отношении 6 лотов. На участие в 4 аукционах в 2024 году подано 4 заявки (по одной на каждый аукцион), по 2 аукционам заявки не поданы.

Организаторами вышеуказанных аукционов являлись:

- областные государственные автономные учреждения, которыми объявлен 1 аукцион, в отношении 1 лота. На участие в торгах подана 1 заявка. Аукцион признан несостоявшимся. В соответствии с пунктом 15 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции автономными учреждениями по результатам аукционов заключен 1 договор аренды с участником аукциона, подавшим единственную заявку;
- областные государственные бюджетные учреждения, которыми объявлено 2 аукциона в отношении 2 лотов. Аукционы признаны несостоявшимися в связи с отсутствием заявок на участие в торгах;
- областные государственные унитарные предприятия, которыми объявлено 3 аукциона. Объявленные аукционы включали в себя по 1 лоту. На участие в торгах по каждому лоту подано по одной заявке. Все объявленные аукционы признаны несостоявшимися. В соответствии с пунктом 15 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции областными государственными унитарными предприятиями по результатам аукционов заключено 3 договора аренды с участником аукциона, подавшим единственную заявку.

Таким образом, по 6 объявленным в 2024 году аукционам заключено 4 договора аренды в соответствии с пунктом 15 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции (с участниками аукционов, подавшими единственные заявки).

Несостоявшиеся торги обусловлены спецификой (месторасположение имущества, неудовлетворительное техническое состояние имущества) областного государственного имущества, сдаваемого в аренду.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ), Законом Томской области от 9 июля 2015 года № 100-ОЗ «О земельных отношениях в Томской области» в 2024 году заключено 9 договоров аренды земельных участков общей площадью 738,1 га, из которых:

- 5 договоров аренды земельных участков площадью 119,2 га заключены с ООО «Газпром межрегионгаз» для строительства газопровода в соответствии с подпунктом 4 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ (предоставление земельного участка в аренду без торгов юридическим лицам для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, объектов федерального, регионального или местного значения);
- 1 договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора с Фроловым Р.К., Пермяковым С.А. площадью 0,1 га под жилым домом в соответствии с подпунктом 9 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ;
- 3 договора аренды земельных участков общей площадью 618,8 га заключены с ИП Карпенко, ООО «РусРесурс», Махмудовой Е.Г. по результатам аукционов в соответствии со статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

1.4. Размер ставки арендной платы за пользование областным государственным имуществом

Среднегодовая ставка арендной платы 1 кв. м рассчитана на основании 326 договоров аренды зданий и помещений (без учета имущественных комплексов), действовавших на 31.12.2024.

Размер арендной платы за пользование областным государственным имуществом определялся на основании отчетов об оценке независимых оценщиков.

Размер арендной платы за пользование земельными участками определялся на основании отчетов об оценке независимых оценщиков, от кадастровой стоимости с применением льготных ставок в соответствии с действующим законодательством.

Средняя годовая ставка арендной платы за 1 кв. м по состоянию на 31.12.2024 по действующим договорам аренды:

зданий и помещений, полномочия арендодателя по которым осуществлял Департамент, исполнительные органы Томской области, областные казенные учреждения, составила в городе Томске 5 413,78 руб., в районах и городах Томской области – 772,79 руб.;

зданий и помещений полномочия арендодателя по которым осуществляли областные государственные автономные, бюджетные учреждения и унитарные предприятия, составила в городе Томске 4 040,77 руб., в районах и городах Томской области – 2 282,16 руб.; земельных участков в городе Томске составила 10,0 руб., в районах и городах Томской области – 0,5 руб.

Средняя годовая ставка по договорам аренды земельных участков в городе Томске сложилась в связи с заключением отдельных договоров аренды по льготным арендным ставкам в размере 0,01 % от кадастровой стоимости земельных участков в соответствии с пунктом 4-1 статьи 10 Закона Томской области от 9 июля 2015 года 100-ОЗ «О земельных отношениях в Томской области» (договоры с Томской региональной организацией общероссийской общественной организации «Российский союз ветеранов Афганистана и специальной военной операции», обществом с ограниченной ответственностью «Томский студенческий кампус»).

В районах Томской области указанная ставка сложилась в связи с заключением договоров аренды в отношении земельных участков сельскохозяйственного назначения, с учетом особенностей проведения оценки таких земель.

Динамика размера средней ставки арендной платы за 1 кв. м в год за 2021 – 2023 годы представлена в Таблице 3.

Таблица 3

Размер средней годовой ставки арендной платы за 1 кв. м (без НДС, руб.)

		31.12.2022		31.12.2023		31.12.2024	
		полномочия арендодателя осуществляли Департамент, испол. органы Томской области, ОГКУ	полномочия арендодателя осуществляли ОГБУ, ОГАУ, ОГУП	полномочия арендодателя осуществляли Департамент, испол. органы Томской области, ОГКУ	полномочия арендодателя осуществляли ОГБУ, ОГАУ, ОГУП	полномочия арендодателя осуществляли Департамент, испол. органы Томской области, ОГКУ	полномочия арендодателя осуществляли ОГБУ, ОГАУ, ОГУП
1	Здания и помещения <*>						
	– в г. Томске	5236,34	3357,77<*>	5442,37	3790,40 <*>	5413,78	4040,77
	– за границами г. Томска	576,52	2153,11	576,52	2255,70 <*>	772,79	2282,16
2	Земельные участки:						
	– в г. Томске	25,68	-	9,45	-	10,0	-
	– за границами г. Томска	0,80	-	1,03	-	0,5	-

<*> без учета площади объектов недвижимости, предоставленных в аренду в составе имущественных комплексов;

<*> с учетом документов, представленных арендодателями в Департамент после 31.12.2023

Понижение в 2024 году среднегодовой ставки арендной платы за 1 кв. м зданий и помещений, расположенных в г. Томске, обусловлено расторжением договоров аренды, полномочия арендодателя по которым осуществлял Департамент (ООО «Аргументы в Томске, ИП Штанько»), а также расторжением договора аренды с высокой ставкой арендной платы по инициативе арендатора (ПАО «Сбербанк»).

Повышение в 2024 году среднегодовой ставки арендной платы за 1 кв. м зданий и помещений, расположенных за границами г. Томска, полномочия арендодателя по которым осуществлял Департамент, обусловлено произведенной переоценкой рыночной стоимости арендной платы в сторону увеличения по договору аренды с арендатором АО «Связь объектов транспорта и добычи нефти».

По договорам аренды, полномочия арендодателя по которым осуществляют областные государственные автономные, бюджетные учреждения и унитарные предприятия, повышение в 2024 году среднегодовой ставки арендной платы за 1 кв. м зданий и помещений, расположенных в г. Томске и за границами г. Томска, обусловлено произведенной переоценкой рыночной стоимости арендной платы при заключении договоров аренды на новый срок.

По договорам аренды, полномочия арендодателя по которым осуществляют областные государственные автономные, бюджетные учреждения и унитарные предприятия, повышение в 2024 году среднегодовой ставки арендной платы за 1 кв. м зданий и помещений, расположенных в г. Томске и за границами г. Томска, обусловлено произведенной переоценкой рыночной стоимости арендной платы при заключении договоров аренды на новый срок.

Повышение в 2024 году среднегодовой ставки арендной платы за земельные участки в городе Томске произошло в связи с заключением договора аренды земельного участка с небольшой площадью 0,05 га с ИП Карпенко В.М. по результатам аукциона со стоимостью арендной платы 323,3 тыс. руб.

Понижение в 2024 году среднегодовой ставки арендной платы за земельные участки в районах и городах Томской области произошло в связи с заключением договоров аренды с ООО «РусРесурс» и Махмудовой Е.Г. с относительно невысокой арендной платой при значительной площади земельных участков (земельные участки для сельскохозяйственных нужд).

1.5. Претензионно-исковая работа в отношении объектов государственного имущества Томской области, переданных в аренду

По состоянию на 31.12.2023 общая сумма задолженности по арендным платежам за областное имущество перед областным бюджетом составила 12,464 млн руб., в том числе: основной долг – 10,166 млн руб. (из них: по имуществу – 5,027 млн руб., по земельным участкам – 5,139 млн руб.), пени – 2,298 млн руб. (из них: по имуществу – 1,584 млн руб., по земельным участкам – 0,714 млн руб.).

По состоянию на 31.12.2024 общая сумма задолженности по арендным платежам за областное имущество перед областным бюджетом составила 14,557 млн руб., в том числе: основной долг – 12,220 млн руб. (из них: по имуществу – 4,914 млн руб., по земельным участкам – 7,306 млн руб.), пени – 2,337 млн руб. (из них: по имуществу – 1,534 млн руб., по земельным участкам – 0,803 млн руб.).

Долг перед областным бюджетом по состоянию на 31.12.2024 по арендным платежам за областное имущество увеличился по сравнению с началом отчетного года на 2,093 млн руб., в том числе: по арендной плате долг увеличился на 2,054 млн руб. (из них: по имуществу долг уменьшился на 0,113 млн руб., по земельным участкам увеличился на 2,167 млн руб.); долг по пени увеличился на 0,039 млн руб. (из них: по имуществу долг уменьшился на 0,050 млн руб., по земельным участкам увеличился на 0,089 млн руб.).

При этом по состоянию на 31.12.2024 авансы, перечисленные арендаторами областного имущества, составили 0,825 млн руб., из них: по имуществу – 0,434 млн руб., по земле – 0,391 млн руб. (по арендной плате – 0,388 млн руб., переплата по пени – 0,003 млн руб.). Общая сумма авансов увеличилась на 0,476 млн руб. на конец отчетного года по сравнению с началом года (на 31.12.2023 – 0,349 млн руб.).

96 % от общей задолженности, или 14,045 млн руб., – это долги арендаторов, долг каждого из которых перед областным бюджетом составляет свыше 100 тыс. руб.,

из них:

7,514 млн руб. – задолженность, сформированная в отношении 6 арендаторов государственного имущества до начала отчетного года (с учетом погашения в 2024 году задолженности в рамках исполнительного производства в отношении арендаторов – должников): по имуществу – 6,147 млн руб., в том числе: ООО «ЖБК-100» – 3,372 млн руб., ООО «ДомСтрой» – 1,924 млн руб., Захарченко Л.А. – 0,637 млн руб., ИП Прохоренко В.Д. – 0,214 млн руб.; по земельным участкам – 1,367 млн руб., в том числе: ГСК «Спартак» – 0,923 млн руб., Исаева М.Н. – 0,444 млн руб. (с учетом погашенной задолженности по мировому соглашению, утвержденному апелляционным определением Томского областного суда от 21.05.2024 по делу 33-1595/2024);

6,531 млн руб. – задолженность, возникшая в отчетном периоде, в том числе: по имуществу: ООО «Восход -2000» – 0,184 млн руб.; по земельным участкам Исаева М.Н. – 1,805 млн руб., ГУП «Областное ДРСУ» – 4,542 млн руб.

В целях уменьшения задолженности, образовавшейся по договорам аренды, Департаментом в отчетном периоде проводились следующие мероприятия:

1) направлено 43 уведомления арендаторам по сформированной задолженности, в том числе: 36 претензий арендаторам земельных участков, 7 требований арендаторам в отношении имущества, на общую сумму 12,290 млн руб. (по имуществу сумма требований составляет 0,893 млн руб.; по земельным участкам – 11,397 млн руб.), из них оплачено в 2024 году – 2,789 млн руб. (по имуществу – 0,874 млн руб.; по земельным участкам – 1,915 млн руб.).

2) подано в Арбитражный суд Томской области 2 исковых заявления о взыскании задолженности по арендной плате, пени на общую сумму 0,057 млн руб., в том числе: одно заявление в отношении ООО «Аргументы в Томске» удовлетворено в полном объеме, второе заявление в отношении ООО «Азгарт» отозвано, т.к. арендатором произведена оплата задолженности в полном объеме.

Кроме того, в отчетном году в Арбитражный суд Томской области направлено заявление о включении в реестр требований кредиторов задолженности по арендным платежам ГУП «Областное ДРСУ» на сумму 3,105 млн руб., в том числе 3,022 млн руб. – сумма основного долга, 0,083 млн руб. – сумма пени. Заявление находится на стадии рассмотрения.

По судебным решениям прошлых лет в бюджет Томской области в 2024 году фактически перечислено 3,438 млн руб., в том числе:

в счет погашения задолженности по арендной плате в отношении имущества погашено 0,069 млн руб., из них: ИП Захарченко Л.А. – 0,068 млн руб., ИП Пика Э.А. – 0,001 млн руб.;

по исковым заявлениям о взыскании задолженности погашена задолженность за 2021 – 2023 гг. Исаевым Э.М. в соответствии с апелляционным определением Томского областного суда от 21.05.2024 в размере 3,369 млн руб.

2. Предоставление областного государственного имущества в безвозмездное пользование

По состоянию на 31.12.2023 действовало 757 договоров безвозмездного пользования областным имуществом (за исключением земельных участков), в том числе недвижимым общей площадью 102,333 тыс. кв. м (с учетом документов, предоставленных ссудодателями в Департамент после отчетной даты, количество договоров в целом уменьшено на 4 договора, площадь объектов недвижимости в целом уменьшена на 0,313 тыс. кв. м по сравнению с Отчетом за 2023 год), из них:

– 98 договоров безвозмездного пользования имуществом, в том числе недвижимым общей площадью 27,639 тыс. кв. м, заключены Департаментом, исполнительными органами Томской области, казенными учреждениями со следующими пользователями:

68 договоров безвозмездного пользования заключено с областными государственными учреждениями и исполнительными органами Томской области, из них: по 64 договорам передано недвижимое имущество площадью 7,963 тыс. кв. м, по 4 договорам – объекты движимого имущества;

4 договора с органами местного самоуправления и муниципальными учреждениями, из них: по 3 договорам передано недвижимое имущество площадью 2,323 тыс. кв. м, по 1 договору – объекты движимого имущества;

33 договора с федеральными государственными учреждениями и органами государственной власти Российской Федерации, из них: по 12 договорам переданы объекты недвижимого имущества площадью 6,968 тыс. кв. м, по 1 договору передан имущественный комплекс (здания общей площадью 0,807 тыс. кв. м с находящимся в них движимым имуществом), по 20 договорам – объекты движимого имущества;

77 договоров с многодетными семьями, имеющими на момент предоставления жилого помещения пять и более несовершеннолетних детей, согласно которым в безвозмездное пользование переданы помещения общей площадью 5,061 тыс. кв. м;

16 договоров с прочими организациями и физическими лицами: по 11 договорам переданы объекты недвижимого имущества площадью 2,361 тыс. кв. м, по 1 договору передан имущественный комплекс площадью 2,156 тыс. кв. м, по 4 договорам – объекты движимого имущества;

– 559 договоров безвозмездного пользования областным имуществом, в том числе недвижимым общей площадью 74,694 тыс. кв. м, заключены областными автономными, бюджетными учреждениями и областными унитарными предприятиями со следующими пользователями:

– 223 договора (ОГАУ – 65 договоров, ОГБУ – 156 договоров, ОГУП – 2 договора) заключено с областными государственными учреждениями и исполнительными органами Томской области, из них: по 200 договорам передано недвижимое имущество общей площадью 35,341 тыс. кв. м, по 2 договорам передан имущественный комплекс (помещение площадью 0,055 тыс. кв. м с находящимся в нем движимым имуществом), по 1 договору передано сооружение площадью 5,040 тыс. кв. м, по 20 договорам – объекты движимого имущества;

– 20 договоров (ОГАУ – 11 договоров, ОГБУ – 8 договоров, ОГУП – 1 договор) – с органами местного самоуправления и муниципальными учреждениями,

из них: по 13 договорам передано недвижимое имущество общей площадью 2,813 тыс. кв. м, по 7 договорам – объекты движимого имущества;

- 45 договоров (ОГАУ – 25 договоров, ОГБУ – 18 договоров, ОГУП – 2 договора) – с федеральными государственными учреждениями и органами государственной власти РФ, из них: по 41 договору переданы объекты недвижимого имущества площадью 11,630 тыс. кв. м, по 4 договорам – объекты движимого имущества;

- 213 договоров (ОГБУ) – с гражданами, проживающими в специализированном Доме Ветеранов, согласно которым в безвозмездное пользование переданы помещения общей площадью 6,541 тыс. кв. м;

- 58 договоров (ОГАУ – 35 договоров, ОГБУ – 20 договоров, ОГУП – 3 договора) – с прочими организациями, из них: по 41 договору переданы объекты недвижимого имущества общей площадью 10,927 тыс. кв. м, по 1 договору передан имущественный комплекс (здание и сооружения общей площадью 2,348 тыс. кв. м), по 16 договорам – объекты движимого имущества.

Из 757 договоров безвозмездного пользования областным государственным имуществом, которые действовали на 31.12.2023, 2 договора площадью 2,849 кв. м прекратили свое действие с 01.01.2024.

В отчетном году расторгнуто 78 договоров безвозмездного пользования областным имуществом, из них: 17 договоров полномочия ссудодателя по которым осуществляли Департамент, исполнительные органы Томской области и казенные учреждения, 61 договор – автономными, бюджетными учреждениями и унитарными предприятиями. Кроме того, в отчетном году площадь помещений, предоставленных по договорам безвозмездного пользования, уменьшена на 0,094 тыс. кв. м.

В 2024 году заключены (начали действовать) 99 договоров безвозмездного пользования. Все из указанных договоров заключены без проведения торгов в соответствии с исключениями, установленными ст. 17.1 Закона о защите конкуренции (заключение договоров с исполнительными органами Томской области, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, некоммерческими организациями, созданными в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций, др.), а также заключены на основании статей 2, 10 Закона Томской области от 9 июля 2019 года № 70-ОЗ «О предоставлении государственного имущества Томской области в аренду и безвозмездное пользование».

По состоянию на 31.12.2024 действовало 776 договоров безвозмездного пользования областным имуществом, в том числе недвижимым общей площадью 103,790 тыс. кв. м., из них:

- 202 договора безвозмездного пользования имуществом, в том числе недвижимым общей площадью 27,266 тыс. кв. м, заключены Департаментом, исполнительными органами Томской области, казенными учреждениями со следующими пользователями:

- 73 договора безвозмездного пользования заключено с областными государственными учреждениями и исполнительными органами Томской области, из них: по 69 договорам передано недвижимое имущество площадью 7,749 тыс. кв. м, по 4 договорам – объекты движимого имущества;

4 договора – с органами местного самоуправления и муниципальными учреждениями, из них: по 3 договорам передано недвижимое имущество площадью 2,323 тыс. кв. м, по 1 договору – объекты движимого имущества;

31 договор с федеральными государственными учреждениями и органами государственной власти Российской Федерации, из них: по 11 договорам переданы объекты недвижимого имущества площадью 6,939 тыс. кв. м, по 1 договору передан имущественный комплекс общей площадью 0,807 тыс. кв. м, по 19 договорам – объекты движимого имущества;

74 договора с многодетными семьями, имеющими на момент предоставления жилого помещения пять и более несовершеннолетних детей, согласно которым в безвозмездное пользование переданы помещения общей площадью 4,880 тыс. кв. м;

20 договоров с прочими организациями и физическими лицами: по 12 договорам переданы объекты недвижимого имущества площадью 2,412 тыс. кв. м, по 1 договору передан имущественный комплекс общей площадью 2,156 тыс. кв. м, по 7 договорам – объекты движимого имущества;

– 574 договора безвозмездного пользования областным имуществом, в том числе недвижимым общей площадью 76,524 тыс. кв. м, заключены областными автономными, бюджетными учреждениями и областными унитарными предприятиями со следующими пользователями:

231 договор (ОГАУ – 60 договоров, ОГБУ – 169 договоров, ОГУП – 2 договора) заключено с областными государственными учреждениями и исполнительными органами Томской области, из них: по 208 договорам передано недвижимое имущество общей площадью 36,486 тыс. кв. м, по 2 договорам передан имущественный комплекс (помещение площадью 0,055 тыс. кв. м с находящимся в нем движимым имуществом), по 1 договору передано сооружение площадью 5,040 тыс. кв. м, по 20 договорам – объекты движимого имущества;

23 договора (ОГАУ – 12 договоров, ОГБУ – 10 договоров, ОГУП – 1 договор) – с органами местного самоуправления и муниципальными учреждениями, из них: по 14 договорам передано недвижимое имущество общей площадью 3,144 тыс. кв. м, по 9 договорам – объекты движимого имущества;

47 договоров (ОГАУ – 27 договоров, ОГБУ – 17 договоров, ОГУП – 3 договора) – с федеральными государственными учреждениями и органами государственной власти РФ, из них: по 43 договорам переданы объекты недвижимого имущества площадью 11,742 тыс. кв. м, по 4 договорам – объекты движимого имущества;

213 договоров (ОГБУ) – с гражданами, проживающими в специализированном Доме Ветеранов, согласно которым в безвозмездное пользование переданы помещения общей площадью 6,535 тыс. кв. м;

60 договоров (ОГАУ – 35 договоров, ОГБУ – 22 договора, ОГУП – 3 договора) – с прочими организациями, из них: по 41 договору переданы объекты недвижимого имущества общей площадью 11,174 тыс. кв. м, по 1 договору передан имущественный комплекс (здание и сооружения общей площадью 2,348 тыс. кв. м), по 18 договорам – объекты движимого имущества.

В течение 2024 года действовало 854 договоров безвозмездного пользования областным имуществом, в том числе недвижимым имуществом общей площадью 240,129 тыс. кв. м, полномочия ссудодателя по которым осуществляли Департамент,

исполнительные органы Томской области, областные государственные автономные, бюджетные, казенные учреждения и унитарные предприятия.

Итоговая информация в отношении общей площади переданного в безвозмездное пользование имущества в разрезе ссудополучателей по состоянию на 31.12.2024 отражена в Диаграмме 3.

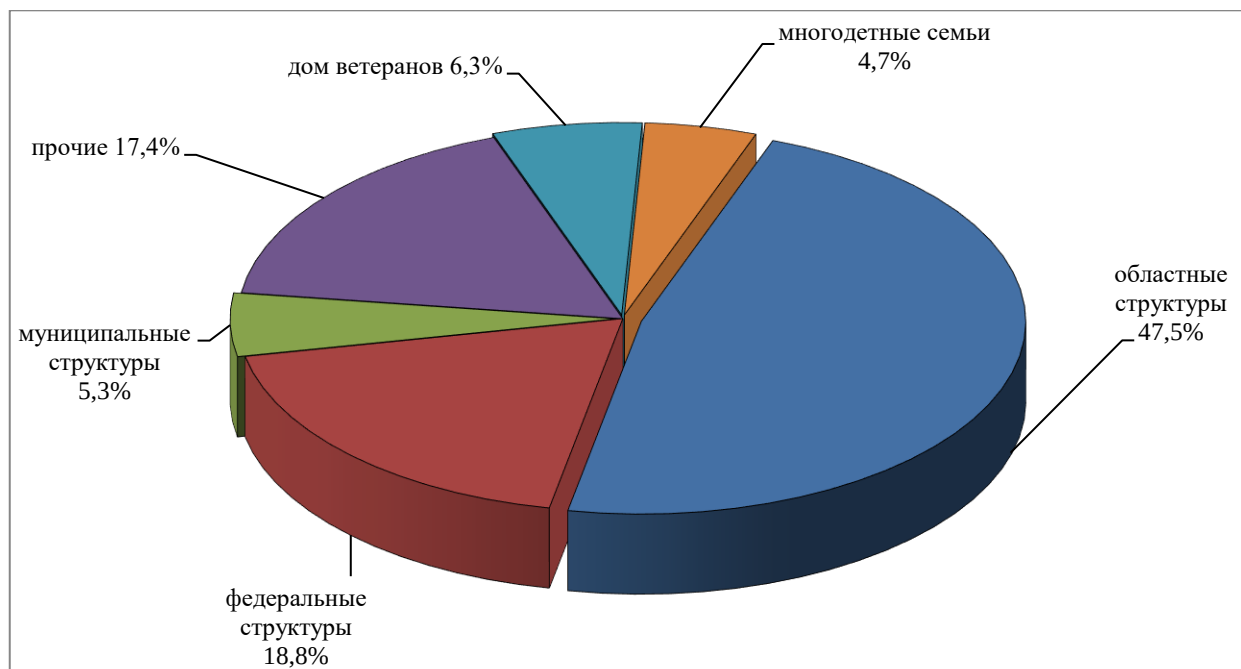


Диаграмма 3
Ссудополучатели имущества Томской области, переданного в безвозмездное пользование, по состоянию на 31.12.2024

Динамика общей площади объектов областного государственного недвижимого имущества, переданных в безвозмездное пользование по состоянию на 31.12.2023 и 31.12.2024, представлена в Таблице 4.

Таблица 4

Общая площадь областного государственного недвижимого имущества, переданного в безвозмездное пользование (за исключением земельных участков)

Наименование объектов, переданных в безвозмездное пользование	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 (%)
Здания и помещения, переданные по договорам безвозмездного пользования, полномочия ссудодателя по которым осуществляли Департамент, исполнительные органы Томской области и областные государственные казенные учреждения (тыс. кв. м)	27,639	27,266	98,7

Здания и помещения, переданные по договорам безвозмездного пользования, полномочия ссудодателя по которым осуществляли областные государственные автономные, бюджетные учреждения и унитарные предприятия (тыс. кв. м)	74,694	76,524	102,5
Всего (тыс. кв. м)	102,333*	103,790	101,4

*с учетом документов, представленных ссудодателями в Департамент после 31.12.2023

Таким образом, общая площадь объектов областного недвижимого имущества, переданных в безвозмездное пользование (по договорам, заключенным Департаментом, исполнительными органами Томской области, казенными учреждениями, а также областными госучреждениями и унитарными предприятиями), по состоянию на 31.12.2024 составила 103,790 тыс. кв. м, по сравнению с предыдущей отчетной датой (31.12.2023) увеличилась на 1,457 тыс. кв. м, в том числе в связи с:

увеличением в целом на 1,644 тыс. кв. м общей площади объектов недвижимости, предоставленных: областным структурам – на 0,931 тыс. кв. м (по состоянию на 31.12.2024 – 49,330 тыс. кв. м или на 1,9 %); муниципальным структурам – на 0,332 тыс. кв. м (на 31.12.2024 – 5,468 тыс. кв. м или на 6,5%); федеральным структурам – на 0,083 тыс. кв. м (на 31.12.2024 – 19,488 тыс. кв. м или 0,4%); прочим структурам – на 0,298 тыс. кв. м (по состоянию на 31.12.2024 – 18,090 тыс. кв. м или на 1,7%);

уменьшением в целом на 0,187 тыс. кв. м общей площади объектов недвижимости, предоставленных: многодетным семьям – на 0,181 тыс. кв. м (на 31.12.2024 – 4,880 тыс. кв. м или 3,6%); гражданам в Доме ветеранов – на 0,006 тыс. кв. м (на 31.12.2024 - 6,535 тыс. кв. м или 0,01%).

Кроме того, по состоянию на 31.12.2023 действовало 22 договора безвозмездного пользования земельными участками общей площадью 429,848 тыс. кв. м., в том числе заключенных с ОГКУ «Облстройзаказчик» (415,561 тыс. кв. м), ОГАУЗ «Светленская районная больница» (0,300 тыс. кв. м), ОГБУЗ «Молчановская районная больница» (7,299 тыс. кв. м), ФКУ «Военный комиссариат Томской области» (3,199 тыс. кв. м), Департаментом дорожной деятельности и благоустройства администрации Города Томска (3,489 тыс. кв. м).

В 2024 году Департаментом заключены 14 договоров безвозмездного пользования земельными участками общей площадью 245,391 тыс. кв. м с ФКУ «Военный комиссариат Томской области» (3,199 тыс. кв. м), ОГКУ «Облстройзаказчик» (242,192 тыс. кв. м).

В 2024 году прекратили действие 20 договоров безвозмездного пользования земельными участками общей площадью 329,935 тыс. кв. м, из них:

15 договоров площадью 276,082 тыс. кв. м прекратили свое действие в связи с окончанием срока: ФКУ «Военный комиссариат Томской области» (3,199 тыс. кв. м), ОГКУ «Облстройзаказчик» (269,394 тыс. кв. м) Департамент

дорожной деятельности и благоустройства администрации Города Томска (3,489 тыс. кв. м);

5 договоров площадью 53,853 тыс. кв. м расторгнуты: 4 земельных участка площадью 46,554 тыс. кв. м с ОГКУ «Облстройзаказчик» в связи с окончанием строительства, 1 земельный участок площадью 7,299 тыс. кв. м с ОГБУЗ «Молчановская РБ» в связи с разделом и отказом от части земельного участка.

Таким образом, на 31.12.2024 действовало 16 договоров безвозмездного пользования земельными участками общей площадью 345,304 тыс. кв. м., в том числе заключенных с ОГКУ «Облстройзаказчик» (341,805 тыс. кв. м), ОГАУЗ «Светленская районная больница» (0,300 тыс. кв. м), ФКУ «Военный комиссариат Томской области» (3,199 тыс. кв. м).