

Временная комиссия

*Думы г. Томска по вопросам собираемости
арендной платы за землю*

г. Томск, 2016 год

**Арендная плата за землю:
проблемные точки и предложения**

Арендная плата за землю — ЭТО

 **54%** неналоговых
доходов

> 0,4 млрд

Просроченные долги по арендной плате

> 0,5 млрд

рост несмотря
на списание **> 0,27 млрд ₹**

} Дефицит
=> **0,6 млрд ₹**
бюджета
МО г. Томск

60% пДАп: строительство

Ситуация по ПДАП

в Сибирском федеральном округе, млн рублей

2015 год, по данным ДУМС

	Томск	Новосибирск	Барнаул	Омск
ПДАП	514,6	3200,0	402,8	390,3
Поступило АП за полугодие 2015	182,2	1407,4	213,0	405,0
Соотношение ПДАП и АП	2,8	2,3	1,9	0,97

почти трехкратное
отставание от лидера

ПРИЧИНЫ

1 Действующий порядок начисления и уплаты АП

2 Несистемность судебной работы ДУМС

3 Особенности выдачи разрешительной документации

4 Недостатки и нечеткость управленческого фокуса, алгоритмов администрирования ПДАП

1 Действующий порядок начисления и уплаты АП

- Ежеквартальное начисление АП
- Отсутствие страховой «подушки» при заключении договоров аренды земельного участка
- Фактическое продление договоров аренды при наличии ПДАП
- АП не является налоговым платежом
- Сфокусированность арендаторов на оптимизации АП:
 - 1) накопление долгов; 2) переуступка прав на земельный участок;
 - 3) вывод активов и ликвидация юридического лица; 4) банкротство, в том числе с признаками притворного
- Отсутствие систематического контроля ситуации ПДАП со стороны контролирующих органов АГТ, СП, Думы

2 Несистемность судебной работы

- Несвоевременное обращение в суд и УФССП (истечение сроков исковой давности) даже при выигранных процессах
- Редкость применения механизмов:
 - 1) расторжения договоров и изъятия земельных участков;
 - 2) инициирование банкротства;
 - 3) обеспечительных мер.

} размытость
критериев

3 Особенности выдачи разрешительной документации

Выдача разрешений на строительство третьим лицам
вместо арендаторов земельных участков
без жестких механизмов обеспечения рисков неуплаты ими АП

4 Недостатки в администрировании

- Нечеткость управленческого фокуса:
«высудить», а не взыскать в муниципальный бюджет
- Ресурсное обеспечение судебной деятельности
- Отсутствие категоризации и персональной ответственности за конкретных должников ПДАП
- Отсутствие тотального мониторинга
 - 1) состояния должников ПДАП (банкротство, ликвидация);
 - 2) объектов на проблемных земельных участках, появления объектов незавершенного строительства;
 - 3) отсутствие электронной системы по отслеживанию и администрированию АП, которая бы позволяла:
 - производить мониторинг статуса АП,
 - инициировать иски и юридически значимые действия,
 - обеспечивать публичный контроль собираемости АП и ПДАП.

РЕКОМЕНДАЦИИ

1 Жесткие критерии обращения в суд

ПДАП > 100 тыс. рублей

ПДАП > 3 месяцев

обращение в суд с иском
о банкротстве должника
> 500 тыс. рублей, 3 мес, 10 дней

получение исполнительных
листов и передачи их в УФССП
в 15-дневный срок со дня решения
суда, последующий мониторинг

2 Запрет на фактическое продление договора аренды при ПДАП

РЕКОМЕНДАЦИИ

3 Электронная система администрирования АП

наглядность

ответственность (песонификация)

автоматизация судебных процедур

публичность

4 Разработка и внедрение алгоритмов и сроков

категоризация должников по АП

участие в банкротных делах

мониторинг должников по ПДАП:
*ликвидация, банкротство,
появление объектов*

мониторинг ПДАП
мэром, АГТ — *ежемесячно*
СП — *квартально*
КБЭС — *полугодично*

персональные менеджеры
ТОП-100 ПДАП

РЕКОМЕНДАЦИИ

5 Запрет на выдачу разрешения на строительство третьим лицам

6 Амнистия по необоснованному обогащению

Только 2017–18 гг. по объектам более трех лет с коэффициентом 0,2—0,5 АП

РЕКОМЕНДАЦИИ

7

Ежемесячное
начисление АП

Применение повышающих
коэффициентов

При предоставлении з/у
для завершения строительства

8

Изменение
договоров аренды

Зачет задатка в счет последних,
а не первых месяцев

Условия о возможности
использования персональных
данных арендаторов-физлиц,
ИП и руководителей ЮЛ

РЕКОМЕНДАЦИИ

9 Четкие финансовые гарантии

(залог, поручительство).

Непредоставление отсрочек /
рассрочек в состоянии банкрот-
ства и ликвидации

10 Запрет на предоставление земельных участков, образованных в результате раздела без торгов при наличии ПДАП

РЕКОМЕНДАЦИИ

11 Запрет любых переуступок прав аренды и перехода прав собственности на объекты при наличии ПДАП

12 Расторжение договора аренды при ПДАП > 3 мес.

13 Выведение «на рынок» функции получения ПДАП

Спасибо за внимание!