

**Информация из заключения
по результатам экспертно-аналитического мероприятия
«Анализ предоставления льгот и преимуществ резидентам ТОР
«Камчатка» и свободного порта Владивосток, осуществляющим
деятельность на территории Камчатского края, и исполнение условий
соглашения по срокам, объему капитальных вложений, созданию
рабочих мест»**

*(заключение утверждено Коллегией Контрольно-счетной палаты Камчатского края,
протокол от «07» октября 2025 № 44)*

Основание для проведения экспертно-аналитического мероприятия: Закон Камчатского края от 16.09.2011 № 658 «О Контрольно-счетной палате Камчатского края», пункт 2.1.8. Плана работы Контрольно-счетной палаты Камчатского края на 2025 год, от 13.12.2023 № 07-3549.

Цель экспертно-аналитического мероприятия:

Оценка предоставляемых преференций при реализации проектов в рамках развития ТОР «Камчатка» и свободного порта Владивосток в Камчатском крае.

Предмет экспертно-аналитического мероприятия: Анализ реализации проектов резидентами ТОР «Камчатка» и свободного порта Владивосток¹ на территории Камчатского края в 2023 году.

Период, подлежащий анализу: 2023 год.

Объекты экспертно-аналитического мероприятия (по запросам):

- АО «Корпорация развития Дальнего Востока и Арктики»;
- Администрация Петропавловск-Камчатского городского округа.

Срок проведения экспертно-аналитического мероприятия:

с 22.01.2025 по 30.06.2025.

Основные результаты экспертно-аналитического мероприятия:

1. Условиями заключенных на 31.12.2023 АО «КРДВ» соглашений определено обязательство по созданию рабочих мест резидентами ТОР «Камчатка»/СПВ в количестве 15 996, из них: резидентами СПВ – 2 408; резидентами ТОР «Камчатка» – 13 588.

Фактически по состоянию на конец 2023 года создано 10 231 рабочее место (64,0 % от планового показателя), из них: резидентами СПВ – 1 230 (51,1 % от планового значения); резидентами ТОР «Камчатка» – 9 001 рабочее место (66,2 % от планового показателя).

Стоит отметить, что 105 инвестиционных объектов резидентов ТОР «Камчатка»/СПВ в соответствии с условиями соглашений реализуются со сроком ввода в эксплуатацию до 2031 года, при реализации всех соглашений должно быть создано еще около 5 000 рабочих мест.

¹ Далее – СПВ.

2. По состоянию на 31.12.2023 272 резидентами ТОР «Камчатка»/СПВ осуществлены инвестиции в размере более 77,8 млрд рублей с момента заключения с ними соответствующих соглашений, что составляет 48 % от планового показателя, указанного в бизнес-моделях реализуемых проектов (более 160,0 млрд рублей).

3. На уровне федерального законодательства существует правовой пробел в части:

– отсутствия мер ответственности резидентов ТОР/СПВ за невыполнение обязательств, недостижение показателей, установленных в рамках заключаемых с управляющей компанией соглашений;

– отсутствия мер ответственности управляющей компаний за ненадлежащий контроль по исполнению соглашений (контроль за выполнением обязательств, за достижением показателей, в том числе исполнением плана-графика реализации инвестиционного проекта; предоставление отчетов резидентами) и неприятию в разумные сроки мер к резидентам ТОР/СПВ за несоблюдение (невыполнение) условий заключенных соглашений.

4. При расторжении соглашений с резидентами ТОР «Камчатка»/СПВ в связи с нарушениями ими условий и обязательств установленных данными соглашениями (до окончания срока реализации инвестиционного проекта), юридические лица не возвращают полученные налоговые льготы и другие преференции, предоставленные государством в рамках реализации инвестиционного проекта, так как данная норма отсутствует в законодательной базе и не предусмотрена условиями заключаемых соглашений.

5. В 2023 году расторгнуты 10 соглашений с резидентами СПВ по причине ликвидации юридического лица или индивидуального предпринимателя, из которых 4 резидента СПВ ликвидированы в 2021 году, а еще 4 – в 2022 году. Однако датой расторжения соглашений с данными юридическими лицами в учете АО «КРДВ» значится 2023 год.

Данные обстоятельства свидетельствуют о том, что АО «КРДВ» своевременно не отслеживает актуальную информацию о состоянии резидентов, тем самым завышая плановые/отчетные показатели по ожидаемым объемам инвестиций, количеству резидентов и созданию рабочих мест на протяжении длительного периода. Также, такое бездействие, влечет за собой ограничения для иных лиц (экономических субъектов), которые могли бы реализовать свое право на получение и вовлечение в хозяйственный оборот земельных участков, ранее предоставленных ликвидированным юридическим лицам.

6. В нарушение пункта 7 статьи 11 Федерального закона от 13.07.2015 № 212-ФЗ в реестр резидентов СПВ внесено юридическое лицо ООО «КАМПОЛ», не отвечающее критериям отбора, установленным постановлением Правительства РФ от 20.10.2015 № 112 «Об утверждении критериев отбора резидентов свободного порта Владивосток», так как

представленный им инвестиционный проект «*Организация автомоечного комплекса в г. Петропавловске - Камчатском*» предусматривает установку на земельном участке мобильной двухпостовой автомойки (независимый модуль, позволяющий менять место дислокации без ущерба), который не требует проведения строительных и монтажных работ, устройство фундамента, что не соответствует понятию новое строительство, установленному пунктом 13 статьи 1 ГрК РФ и в силу пунктов 10 и 10.2 статьи 1 ГрК РФ отнесено к временным некапитальным строениям и сооружениям.

7. Установлены факты отсутствия своевременного контроля со стороны АО «КРДВ» за ходом реализации инвестиционных проектов резидентов ТОР «Камчатка»/СПВ, соблюдением сроков и объемов фактического освоения капитальных вложений, а именно не соблюдение резидентами ТОР «Камчатка»/СПВ планов-графиков реализации инвестиционных проектов, а также не принятию своевременных мер со стороны АО «КРДВ» по расторжению соглашений об осуществлении деятельности резидентов, допустивших существенные нарушения условий соглашений.

8. Включение в рамках одного соглашения об осуществлении деятельности резидента СПВ 2-х инвестиционных проектов с разными видами деятельности и периодами их реализации, делает затруднительным принятие мер со стороны АО «КРДВ» по расторжению такого соглашения в случае существенных нарушений условий соглашения, установленных пунктом 3 статьи 13 Федерального закона от 13.07.2015 № 212-ФЗ, при реализации одного из предусмотренных инвестиционных проектов.

9. Отдельными резидентами СПВ фактически созданы объекты, отличные от заявленных в инвестиционных соглашениях.

Причина по которой допускается строительство и ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства, не соответствующего предмету соглашения об осуществлении деятельности резидента СПВ (располагаемого на земельном участке, предоставленном резиденту СПВ), является отсутствие:

– закрепленного нормативными правовыми документами основания для отказа уполномоченным органом в выдаче таких разрешений по причине несоответствия заявляемого объекта капитального строительства предмету соглашения об осуществлении деятельности резидента СПВ;

– в заключаемых соглашениях обязательств, норм и требований о необходимости согласования с АО «КРДВ» разработанной проектной документации в целях сопоставления на соответствие объекта строительства предмету соглашения.

10. Проверка реализации отдельными резидентами СПВ инвестиционных проектов показала, что для бюджетов всех уровней бюджетной системы РФ получен отрицательный экономический эффект, выразившийся в недостижении установленных экономических показателей реализации проектов.

Так из 12 проверенных резидентов СПВ 6 юридических лиц расторгли соглашение, не выполнив принятых обязательств в установленные сроки по

объемам инвестиций, выручки, уплаченных налогов и созданию рабочих мест: ООО «АТК», ООО «АВТОКЛИНИНГ», ООО «ШИТ», ООО «ТК ЛОГИСТИК», ООО «БАМСЕРВИС», с ООО «КАМПОЛ» соглашение расторгнуто в одностороннем порядке в связи с исключением юридического лица из ЕГРЮЛ.

11. Из муниципальной собственности в собственность резидентов СПВ, не исполнивших обязательства по достижению установленных показателей в рамках заключенных соглашений с АО «КРДВ», перешли земельные участки, на которые ранее у таких резидентов СПВ возникло право их получения в аренду без торгов на основании присвоенного статуса резидента СПВ, что свидетельствует о злоупотреблении отдельными юридическими лицами статусом резидента СПВ, в целях обхода процедур, предусмотренных земельным законодательством для представления в собственность земельных участков посредством проведения торгов.

12. Восемь земельных участков с кадастровыми номерами: 41:01:0010114:5428, 41:01:0010113:3718, 41:01:0010101:421, 41:01:0010114:5224, 41:01:0010114:3534, 41:01:0010115:12218, 41:01:0010114:5472, 41:01:0010119:139 предоставлены в собственность юридических лиц (как утративших статус резидента СПВ на момент приобретения в собственность земельных участков, так и находящихся в данном статусе) при несоответствии минимального/максимального процента застройки (установленных Решением Думы ПКГО от 12.10.2010 № 294-нд) в границах предоставляемого земельного участка.

Несоблюдение нормативов по минимальному/максимальному проценту застройки земельного участка, установлено у следующих юридических лиц: ООО «ЭКСКАВАТОР 41», ООО «Т.К. ЛОГИСТИК», ООО «АРГО», ООО «ДЕКОМ ПЛЮС», ООО «КАМПОЛ», ООО «ПРЕМИУМ», ООО «БАМСЕРВИС».

13. В границах предоставленного в собственность ООО «БАМСЕРВИС» земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010119:139 находится часть плоскостного сооружения «Площадка для учебной езды» с кадастровым номером 41:01:0010119:516, являющегося собственностью ПКГО.

14. Управлением АГиЗО с целью реализации ООО «ПРЕМИУМ» инвестиционного проекта «строительство здания общественно – делового центра» предоставлен земельный участок с кадастровым номером 41:01:000115:12683 (площадью 6 057,0 м²), который расположен в территориальных зонах – Ж5 и Ц4, что является нарушением общих правил установления границ территориальных зон, предусмотренных частью 4 статьи 30 ГрК РФ, статьей 85 ЗК РФ, устанавливающих, что границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

15. В нарушение статьи 42 ЗК РФ, статьи 14 Правил землепользования и

застройки Петропавловск-Камчатского городского округа, утвержденных решением Городской Думы Петропавловск-Камчатского городского округа от 12.10.2010 № 294-нд земельный участок с кадастровым номером 41:01:0010119:15512 и размещенное на нем здание с кадастровым номером 41:01:0010119:16168 использует ООО «ШИТ» не в соответствии с установленным видом разрешенного использования, с несоблюдением требований градостроительного регламента.

16. Отдельные юридические лица, получившие в пользование и в собственность земельные участки на основании свидетельства о включении в реестр резидентов СПВ, указанные в соответствующем соглашении обязанности не исполняют, так как бесконтрольно размещают на земельных участках строения, имеющие признаки самовольной постройки, строительный мусор, не проводят противопожарные мероприятия, осуществляют складирование, хранение автомобильных запчастей, подержанных и подлежащих утилизации автомобилей, изношенных автопокрышек, что противоречит целевому назначению земельных участков и ведет к их захламлению.

17. При несоблюдении (нарушении) резидентами ТОР «Камчатка» первоначально установленных сроков реализации этапов инвестиционного проекта и объема освоенных капитальных вложений, при приближении срока окончания реализации инвестиционного проекта, устанавливаемого соглашением, АО «КРДВ» и резиденты ТОР систематически заключали дополнительные соглашения, условиями которых срок окончания строительства и ввода в эксплуатацию инвестиционного объекта переносился на более поздний период, что в свою очередь позволяет таким резидентам ТОР «Камчатка», нарушающим условия соглашения, пользоваться преференциями и льготами, установленными для резидентов ТОР «Камчатка».

Основные результаты экспертно-аналитического мероприятия:

1. Направить заключение о результатах экспертно-аналитического мероприятия Губернатору Камчатского края, в Законодательное Собрание Камчатского края для информации.

2. Направить заключение о результатах экспертно-аналитического мероприятия объектам данного мероприятия для рассмотрения и принятия соответствующих решений по устранению и дальнейшему недопущению установленных нарушений.

2.1. Рекомендовать АО «КРДВ»:

– включать в условия соглашения, заключаемого с резидентом СПВ обязательство резидента о согласовании с АО «КРДВ» разработанной проектной документации в целях сопоставления на соответствие проектируемого объекта предмету соглашения;

– обеспечить надлежащий контроль со стороны АО «КРДВ» за соблюдением резидентами ТОР «Камчатка» условий заключенных

соглашений об осуществлении деятельности резидента ТОР «Камчатка», при установлении существенных нарушений условий соглашения принять своевременно меры по расторжению такого соглашения.

2.2.Рекомендовать Администрации ПКГО принять меры:

– к устранению нарушения части 4 статьи 30 ГрК РФ, статьи 85 ЗК РФ, допущенного при предоставлении ООО «ПРЕМИУМ» земельного участка с кадастровым номером 41:01:000115:12683 с целью реализации инвестиционного проекта «строительство здания общественно – делового центра», который фактически расположен в двух территориальных зонах – Ж5 и Ц4;

– к ООО «ШИТ» в части обеспечения использования земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010119:15512 и размещенного на нем здания с кадастровым номером 41:01:0010119:16168 в соответствии с установленным видом разрешенного использования, с соблюдением требований градостроительного регламента;

– в рамках осуществления муниципального земельного контроля к резидентам СПВ, размещающим на предоставленных земельных участках, имеющие признаки самовольной постройки строения, строительный мусор, осуществляющим складирование, хранение подлежащих утилизации автомобилей, изношенных автопокрышек и других отходов, что противоречит целевому назначению земельных участков и ведет к их захламлению.

3. Направить Заключение о результатах экспертно-аналитического мероприятия в Прокуратуру Камчатского края для рассмотрения и принятия соответствующих решений в рамках компетенции.