КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА
ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ
170100 г. Тверь, ул. Советская, д.33, тел. 344-292, факс 344-292

З А К Л Ю Ч Е Н И Е
на документы и материалы, представленные в Законодательное Собрание Тверской области для рассмотрения вопроса о целесообразности создания туристско-рекреационного парка «Завидово» на территории Конаковского района Тверской области

Заключение подготовлено в соответствии со статьей 16 закона Тверской области от 29.09.2011 №51-ЗО «О Контрольно-счетной палате Тверской области» и решением Совета Законодательного Собрания Тверской области от 01.04.2015 №1597.

При проведении экспертизы и подготовке заключения использованы следующие представленные документы:

Копия протокола заседания Инвестиционно-экспертного совета при Правительстве Тверской области от 25.11.2014 № 78.

Копия заключения Министерства экономического развития Тверской области о возможности и целесообразности создания туристско-рекреационного парка «Завидово» в Конаковском районе Тверской области.

Заявка на создание туристско-рекреационного парка «Завидово» на территории муниципального образования сельское поселение Завидово Конаковского района Тверской области от 08.10.2014 года.

Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц от 30.09.2014 №24961В/2014.

Обоснование целесообразности создания туристско-рекреационного парка «Завидово» на территории муниципального образования сельское поселение Завидово Конаковского района Тверской области.

Бизнес-план по созданию туристско-рекреационного парка «Завидово» на территории сельского поселения Завидово Конаковского района Тверской области.

Перечень организаций – предполагаемых резидентов туристско-рекреационного парка, их краткая характеристика, направления деятельности.

Копии документов, подтверждающих объем фактических и планируемых инвестиционных затрат.

Копии выписок из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним в отношении недвижимого имущества, включаемого в состав туристско-рекреационного парка.

Заключения исполнительных органов государственной власти Тверской области о целесообразности создания туристско-рекреационного парка.

Сводная таблица по проектам резидентов парка.

Копии кадастровых паспортов земельных участков.

Результаты экспертизы:

В соответствии со статьей 7 закона Тверской области от 28.04.2010 №41-ЗО «О мерах государственной поддержки при создании и развитии индустриальных парков и туристско-рекреационных парков» (далее - Закон №41-ЗО) документы и материалы представлены Правительством Тверской области в Законодательное Собрание Тверской области для рассмотрения вопроса о целесообразности создания туристско-рекреационного парка «Завидово» на территории муниципального образования сельское поселение Завидово Конаковского района Тверской области до принятия решения о придании статуса туристско-рекреационного парка.

Согласно статье 6 Закона № 41-ЗО инициатор подает в уполномоченный орган заявку на создание туристско-рекреационного парка и прилагает к заявке:

1) обоснование целесообразности создания туристско-рекреационного парка;

2) бизнес-план по созданию туристско-рекреационного парка, требования к составлению которого утверждаются уполномоченным органом;

3) иные документы и материалы, перечень которых утверждается Правительством Тверской области, составленные в соответствии с требованиями, установленными Правительством Тверской области, если иное не предусмотрено федеральным законодательством.

Постановлением Администрации Тверской области от 29.11.2010 №595-па «О создании индустриальных парков и туристско-рекреационных парках на территории Тверской области» утвержден перечень документов и материалов, прилагаемых к заявке на создание туристско-рекреационного парка на территории Тверской области.

В соответствии со статьей 6 Закона № 41-ЗО уполномоченный орган рассматривает заявку и приложенные к ней документы и материалы, проводит оценку на предмет возможности и целесообразности создания туристско-рекреационного парка и по результатам указанной оценки дает заключение.

Согласно представленному заключению Министерство экономического развития Тверской области считает целесообразным одобрить создание туристско-рекреационного парка «Завидово» на территории муниципального образования сельское поселение Завидово Конаковского района Тверской области.

По результатам проведенной экспертизы представленных документов установлено следующее:

1) В соответствии со ст. 1 Закона №41-ЗО туристско-рекреационный парк - комплекс экономических, финансовых, природных, технических, организационных, туристских и иных необходимых ресурсов, объектов туристской индустрии, используемых для реализации одного или нескольких инвестиционных проектов в Тверской области в целях развития туристско-рекреационного потенциала и повышения инвестиционной привлекательности Тверской области.

Следует отметить, что одним из основных ресурсов, используемых в туристско-рекреационном парке, является земельный участок. Согласно представленным документам территория туристско-рекреационного парка включает в себя 54 земельных участка общей площадью 408,86 га. Из них 25 земельных участков принадлежат на праве собственности ООО «ГЕОТОН», 23 земельных участка принадлежат на праве собственности ООО «Траст Строй Инвест», 3 земельных участка принадлежат ООО «Гранд Марин Завидово», и 2

земельных участка принадлежат ООО «Завидово Плаза», в отношении одного земельного участка (кадастровый номер 69:15:0000018:724), площадь которого составляет 28,9 га, правообладатель не указан. При этом ООО «АстраИнвест» и ООО «Завидово Апартотель», так же заявленные в качестве резидентов туристско-рекреационного парка, не имеют вещных прав в отношении земельных участков, включенных в территорию парка.

В представленном пакете документов отсутствует выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на земельный участок с кадастровым номером 69:15:0000018:724. В то же время документы содержат уведомление об отсутствии в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним запрашиваемых сведений на объект недвижимого имущества: земельный участок, кадастровый номер 69:15:0000018:552, площадь 46,4 га.

В соответствии с частью 2 статьи 7 Земельного кодекса РФ земли в РФ используются в зависимости от их категории в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Разрешенный вид используемого земельного участка определяется в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 (далее – Классификатор).

Согласно заявке, основной задачей парка является оказание туристских и рекреационных услуг, решение которой предполагается достигнуть за счет размещения на территории парка различных отелей, оздоровительных комплексов, парков развлечений, яхтенного порта и т.д.

Согласно ЗК РФ осуществление данной деятельности может осуществляться преимущественно на земельных участках, отнесенных к категории земель «земли поселений». В соответствии с Классификатором осуществление данной деятельности возможно на землях, имеющих разрешенный вид использования: 3.6. «Культурное развитие», 4.0 «Предпринимательство», 4.7. «Гостиничное обслуживание», 4.8. «Развлечение», 5.0. «Отдых (рекреация)», 5.1. «Спорт» и т.д.

При этом статья 78 ЗК РФ фактически не допускает использование земельных участков сельскохозяйственного назначения для целей, преследуемых туристско-рекреационным парком.

Анализ представленной кадастровой документации позволяет сделать вывод, что на момент подачи документов только 2 земельных участка (69:15:0000027:493 и 69:15:0000027:718) из 54 полностью соответствуют задачам, стоящим перед туристско-рекреационным парком.

В отношении остальных 52 земельных участков можно указать на наличие следующих недостатков правового статуса:

- 14 земельных участков общей площадью 123,0 га относятся к землям сельскохозяйственного назначения. При этом в заявку сельскохозяйственная деятельность не включена, что ставит под сомнение возможность резидентов использовать данные земельные участки по прямому назначению без изменения их категории;

- для 27 земельных участков установлен разрешенный вид использования - (индивидуальное) жилищное строительство. При этом в заявку деятельность по строительству жилья не включена, что ставит под сомнение возможность

резидентов использовать данные земельные участки, по прямому назначению без изменения их разрешенного вида использования;

- 7 земельных участков (из 23), принадлежащих ООО «ТрастСтройИнвест» отнесены к категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенный вид использования – строительство речного порта. При этом согласно заявке резидент парка ООО «ТрастСтройИнвест» предполагает реализовывать на территории парка 3 проекта. Ни один из них не связан со строительством речного порта или его последующим использованием. Это ставит под сомнение возможность резидента использовать данные земельные участки, по прямому назначению без изменения их разрешенного вида использования.

-2 земельных участка, принадлежащих ООО «Гранд Марин Завидово», имеют разрешенный вид использования «размещение лодочной станции». При этом согласно заявке резидент парка ООО «Гранд Марин Завидово» предполагает реализовывать проект по устройству порта для туристических речных судов. Это ставит под сомнение возможность резидента использовать данные земельные участки, по прямому назначению без изменения их разрешенного вида использования.

2) Согласно заявке на создание туристско-рекреационного парка «Завидово» на территории муниципального образования сельское поселение Завидово Конаковского района Тверской области от 08.10.2014 года (далее – заявка) срок реализации инвестиционных проектов туристско-рекреационного парка– 5 лет.

Календарный план создания объектов инженерной и транспортной инфраструктуры предполагает реализацию проектов в период с 2015 по 2021 годы.

Планируемый объем инвестиций в создание новых и (или) развитие существующих объектов туристской индустрии - 22593 млн. руб.,

При этом в заявке, бизнес-плане и представленных приложениях к нему (резюме проектов) не согласована стоимость следующих проектов:

Многофункциональный рекреационно-оздоровительный комплекс – при стоимости проекта в заявке и бизнес-плане в сумме 10050,0 млн. руб., стоимость строительства в резюме проекта -4146,0 млн. руб.;

Медицинский центр - при стоимости проекта в заявке и бизнес-плане в сумме 1650,0 млн. руб., стоимость строительства в резюме проекта - 1750,0 млн. руб.;

Строительство 3-х Апартотелей - при стоимости проекта в заявке и бизнес-плане в сумме 3743,0 млн. руб., стоимость строительства в резюме проекта - 3659,0 млн. руб.

Кроме того, в таблице показателей эффективности функционирования туристско-рекреационного парка, создаваемого на территории Конаковского района Тверской области, объем инвестиций с нарастающим итогом в 2018 году составляет 23508,57 млн. руб., что больше указанного в заявке и бизнес-плане (22593 млн. руб.) на 951,57 млн. руб.

Объем инвестиций в строительство и реконструкцию объектов инженерной и транспортной инфраструктуры 7496,0 млн. руб., из них объекты инженерной и транспортной инфраструктуры – 3233,0 млн. руб.

В бизнес – плане (таблица 4.2.1 «Финансово-экономическое обоснование создания объектов внутренней инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры ТРП «Завидово») в качестве источников финансирования объектов

инженерной и транспортной инфраструктуры на период 2015-2021 годы предусматриваются бюджетные средства в сумме 3850,0 млн. руб., из них: федеральный бюджет - 3003,0 млн. руб., областной бюджет Тверской области - 847,0 млн. руб. (см. таблицу):

	Всего за период 2015-2021 год	В том числе		
		2015 год	2016 год	2017 год
Бюджет РФ	3003,0	127,8	511,5	487,0
Бюджет Тверской области	847,0	37,0	144,0	140,0
Внебюджетные источники	3646,0	200,0	564,0	642,0
ИТОГО	7496,0	364,8	1219,5	1269,0

Предполагаемые инвестиции в объекты социальной инфраструктуры (строительство поликлиники, строительство двух детских садов на 200 мест каждый, строительство школы на 500 мест) за счет бюджета Тверской области в сумме 385,0 тыс. руб., в том числе: в 2015 году в сумме 5,0 млн. руб., в 2016 году в сумме 12,0 млн. руб., в 2017 году в сумме 17,0 млн. руб.

При этом указывается, что средства в областном бюджете будут предусматриваться исходя из возможностей доходной базы областного бюджета при получении финансирования из федерального бюджета.

Вместе с тем в таблице показателей эффективности функционирования туристско-рекреационного парка, создаваемого на территории Конаковского района Тверской области, объем средств федерального бюджета, бюджета субъекта РФ и местных бюджетов, направленных на финансирование создания объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры с нарастающим итогом в 2018 году составляет 6559,0 млн. руб.

Следует отметить, что законом Тверской области от 29.12.2014 №122-ЗО «Об областном бюджете Тверской области на 2015 год и на плановый период 2016 и 2017 годов» предусматриваются бюджетные ассигнования в рамках государственной программы Тверской области «Экономическое развитие и инновационная экономика Тверской области» на 2014 - 2019 годы на следующие объекты:

тыс. руб.

Наименование объекта	2015 год	2016 год	2017 год
Строительство объекта "Дорога к гостиничному комплексу "Radisson Завидово" от автомобильной дороги регионального значения "Подъезд к пос. Шоша" в Конаковском районе Тверской области	30000,0	2647,4	
Берегоукрепление устьевого участка р. Дойбица с возможностью причаливания туристических судов	5000,0	5000,0	5000,0

Бюджетные инвестиции в объекты социальной инфраструктуры на территории муниципального образования сельское поселение Завидово Конаковского района Тверской области в областном бюджете не предусмотрены.

3) Предполагаемое количество создаваемых рабочих мест в компаниях-резидентах - 4280, средний уровень заработной платы – свыше 30 тыс. рублей.

Согласно разделу «Бюджетная эффективность проекта» бизнес-плана предполагаемый объем налоговых поступлений в бюджеты всех уровней за период 2014-2021 годы составит 3680,7 млн. руб., из них в консолидированный бюджет Тверской области - 1521,26 млн. руб.

В таблице 4.1.2 «Бюджетная эффективность проекта» в объеме налоговых поступлений не учтены платежи по следующим налогам:

транспортный налог, тогда как законом Тверской области от 06.11.2002 N 75-ЗО (ред. от 04.06.2014) «О транспортном налоге в Тверской области» в отношении организаций–налогоплательщиков полностью освобождаются от уплаты налога органы государственной власти Тверской области, органы местного самоуправления; учреждения сферы здравоохранения, культуры, образования, социального обеспечения, физической культуры и спорта, финансовое обеспечение деятельности которых полностью или частично осуществляется за счет средств областного бюджета Тверской области или бюджетов муниципальных образований Тверской области. Налоговые льготы для организаций – резидентов туристско-рекреационного парка не предусмотрены;

налог на имущество организаций с учетом применения налоговых льгот, установленных п. 17 ст.381 Налогового кодекса РФ, в отношении имущества учитываемого на балансе организации - резидента особой экономической зоны в течение десяти лет с месяца, следующего за месяцем постановки на учет указанного имущества;

земельный налог с учетом применения налоговых льгот, установленных п. 9 ст.395 Налогового кодекса РФ, для организации - резидента особой экономической зоны в отношении земельных участков, расположенных на территории особой экономической зоны, сроком на пять лет с месяца возникновения права собственности на каждый земельный участок.

Ставка налога на прибыль организаций в части, подлежащей зачислению в бюджет субъекта РФ, принята в размере 13,5%.

В соответствии со статьей 284 Налогового кодекса РФ **для** организаций - **резидентов особой экономической зоны законами субъектов РФ может устанавливаться пониженная налоговая ставка налога на прибыль, подлежащего зачислению в бюджеты субъектов РФ**, от деятельности, осуществляемой на территории особой экономической зоны, при условии ведения раздельного учета доходов (расходов), полученных (понесенных) от деятельности, осуществляемой на территории особой экономической зоны, и доходов (расходов), полученных (понесенных) при осуществлении деятельности за пределами территории особой экономической зоны. При этом размер указанной налоговой ставки не может быть выше 13,5 процента.

Согласно статье 6 Федерального закона от 22.07.2005 N 116-ФЗ (ред. от 31.12.2014) «Об особых экономических зонах в Российской Федерации» **решение о создании особой экономической зоны на территории субъекта Российской Федерации** или территориях субъектов Российской Федерации и территории муниципального образования или территориях муниципальных образований **принимается Правительством РФ и оформляется постановлением Правительства РФ**.

Вместе с тем постановление Правительства РФ о создании на территории муниципального образования сельское поселение «Завидово» Конаковского района Тверской области туристско-рекреационной особой экономической зоны не принято.

Закон субъекта, предусматривающий установление пониженной налоговой ставки налога на прибыль, подлежащего зачислению в областной бюджет, для организаций - резидентов особой экономической зоны в Тверской области отсутствует.

В расчете поступлений сумм отчислений во внебюджетные фонды страховые взносы во внебюджетные фонды на период с 2014 по 2028 годы приняты в размере 28%.

Согласно ст. 58 Федерального закона от 24.07.2009 N 212-ФЗ (ред. от 31.12.2014) «О страховых взносах в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования» в течение переходного периода применяются пониженные тарифы страховых взносов для организаций и индивидуальных предпринимателей, заключивших соглашения об осуществлении туристско-рекреационной деятельности и производящих выплаты физическим лицам, работающим в туристско-рекреационных особых экономических зонах, объединенных решением Правительства Российской Федерации в кластер.

В течение 2012 - 2019 годов для указанных плательщиков страховых взносов применяются следующие тарифы страховых взносов: на 2012-2017 годы - 14%; 2018 год - 21%; 2019 год - 28%.

В отсутствии соответствующего соглашения об осуществлении туристско-рекреационной деятельности применение пониженных тарифов страховых взносов представляется необоснованным.

Без соответствующего решения Правительства РФ о создании на территории муниципального образования сельское поселение «Завидово» Конаковского района Тверской области туристско-рекреационной особой экономической зоны приведенные данные об объеме прогнозируемых поступлений в бюджеты всех уровней на основе налоговых льгот для организации - резидента особой экономической зоны не являются реалистичными.

Замечания, изложенные в настоящем заключении, не препятствуют рассмотрению Законодательным Собранием Тверской области вопроса о целесообразности создания туристско-рекреационного парка.

Вывод:

Контрольно-счетная палата Тверской области рекомендует Законодательному Собранию Тверской области рассмотреть вопрос о целесообразности создания туристско-рекреационного парка «Завидово» на территории муниципального образования сельское поселение Завидово Конаковского района Тверской области.

Председатель **Т.В. Ипатова**

Тузова Е.В.
34-92-25
Максименков А.В.
32-04-80