

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту решения Думы города «Об условиях приватизации муниципального имущества при реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества (встроенное нежилое помещение и доля (725/1000) в праве собственности на встроенное нежилое помещение, расположенные по адресу: г. Сургут, просп. Ленина, д. 51)»

Условия приватизации муниципального имущества: встроенного нежилого помещения и доли в праве собственности на встроенное нежилое помещение, расположенного по адресу: г. Сургут, просп. Ленина, д. 51, подготовлены на основании заявления общества с ограниченной ответственностью «Эфир-Плюс» о реализации преимущественного права выкупа арендуемого помещения, в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в редакции от 02.07.2010) (далее - Федеральный закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ).

ООО «Эфир-Плюс» является субъектом малого предпринимательства в соответствии с критериями, установленными ст. 4 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (в редакции от 06.12.2011) и Постановлением Правительства РФ от 09.02.2013 № 101 «О предельных значениях выручки от реализации товаров (работ, услуг) для каждой категории субъектов малого и среднего предпринимательства»:

- численность работников за предшествующий календарный год (относительно даты заявления о реализации преимущественного права) – 16 человек (для малых предприятий - до 100 человек включительно);
- выручка от реализации товаров за предшествующий календарный год (относительно даты заявления о реализации преимущественного права) – 14 263 356, 94 рублей (для микропредприятий - до 60 млн. рублей);
- единственным учредителем (участником) общества является физическое лицо (в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра юридических лиц ООО «Эфир-Плюс» от 18.03.2013).

ООО «Эфир-Плюс» не имеет ограничений на использование преимущественного права на приобретение арендуемого имущества в соответствии со ст. 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ (не осуществляет добычу и переработку полезных ископаемых).

ООО «Эфир-Плюс» арендует выкупаемое имущество с 01.01.2006. Общая площадь имущества составляет 88,5 кв.м., в том числе основная площадь – 83,5 кв.м., места общего пользования – 5 кв.м.

В соответствии с договорами аренды до 2012 года площадь арендуемого имущества изменялась следующим образом:

Год	Основная площадь, кв.м.	Места общего пользования, кв. м.
2006	81,9	16,5
2007	81,9	16,5
2008	81,9	16,5
2009	81,9	16,5
2010	81,9	27
2011	81,9	32,2
2012	83,5	27
2013	83,5	5

В 2012 году арендуемые помещения (основная площадь) были выделены в самостоятельный объект общей площадью 83,5 кв.м.

Так как использование мест общего пользования без выкупаемых помещений не представляется возможным, одновременно с основными помещениями в самостоятельный объект были выделены места общего пользования 1 этажа общей площадью 6,9 кв.м. с целью предоставления в аренду или продажи арендаторам (в случае выкупа в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 159-ФЗ).

По заявлению ООО «Эфир-Плюс» о выкупе арендуемого имущества площадью 88,5 кв. м. (помещений и мест общего пользования пропорционально арендуемой площади), произведен расчет доли мест общего пользования, арендуемых ООО «Эфир-Плюс» (5 кв.м.) в праве собственности на места общего пользования (6,9 кв.м.) (без выдела доли в натуре). Доля в праве собственности на встроенное нежилое помещение (места общего пользования) составила 725/1000 (5 кв.м. от 6,9 кв.м.).

На момент подачи заявления (27.03.2013) задолженность по арендной плате, оплате пеней (штрафов) отсутствует, площадь арендуемого имущества (88,5 кв. м.) не превышает предельные значения площади (5 000 кв.м.), установленные Законом ХМАО-Югры от 30.04.2011 № 28-ОЗ «Об установлении предельного значения площади и срока рассрочки оплаты арендуемого недвижимого имущества при реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества» (с изменениями от 25.06.2012).

Арендуемое помещение не включено в перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, утвержденный постановлением Администрации города от 05.05.2009 № 1594 (с изменениями от 07.11.2012 № 8588).

В соответствии с действующим законодательством ООО «Эфир-Плюс» имеет право на реализацию преимущественного права выкупа арендуемого имущества.

В соответствии со ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации, с 01.04.2011 операции по реализации муниципального имущества, выкупаемого в порядке, установленном Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ, не признаются объектом налогообложения.

Цена выкупаемого имущества – 7 164 436 рублей 78 копеек без учета НДС. Стоимость 1 кв.м. встроенного нежилого помещения общей площадью

83,5 кв. метра – 84 тыс. рублей, стоимость 1 кв.м. выкупаемых мест общего пользования (5 кв.м.) – 21,4 тыс. рублей.

Согласно п. 3 ст. 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, в двухмесячный срок с даты получения заявления от арендатора на выкуп арендуемого имущества должен быть заключен договор на проведение оценки рыночной стоимости имущества, и, в двухнедельный срок с даты принятия отчета об оценке, Думой города должно быть принято решение об условиях приватизации.

- Отчет получен 07.06.2013 (акт оказания услуг от 07.06.2013 прилагается), соответственно решение об условиях приватизации арендуемого имущества должно быть принято не позднее 21.06.2013.

Директор департамента
имущественных и земельных
отношений

О.В. Прилипко
«07» «06» 2013 г.