



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ

КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА ГОРОДА

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на проект решения Думы города

«Об условиях приватизации муниципального имущества при реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества (встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Surgut, ул. Энергетиков, д. 45)»

«25» сентября 2019 г.

№ КСП-01-17-57

Настоящее заключение подготовлено в соответствии с Положением о Контрольно-счетной палате города, утверждённым решением Думы города от 27.02.2007 № 170-IV ДГ, и на основании проведённой экспертизы проекта решения Думы города «Об условиях приватизации муниципального имущества при реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества (встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Surgut, ул. Энергетиков, д. 45)» (далее - проект решения).

1. К приватизации предлагается муниципальное имущество, состоящее из встроенных нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Surgut, ул. Энергетиков, д. 45, общей площадью 202,3 кв. м (далее – Объект, муниципальное имущество), в том числе:

- встроенное нежилое помещение общей площадью 56,0 кв. м (кадастровый номер 86:10:0000000:20445);

- встроенное нежилое помещение общей площадью 146,3 кв. м (кадастровый номер 86:10:0101200:11661).

Объект обременён договором аренды муниципального имущества от 26.08.2016 № 20 (арендатор – ООО «Жилищно-эксплуатационное управление-5», далее – ООО «ЖЭУ-5»). Срок аренды установлен с 26.08.2016 по 25.08.2021.

Рыночная стоимость муниципального имущества, согласно отчёту об оценке¹, составила 9 710 000,00 рублей (НДС (20%) в сумме 1 618 333,33 рублей), в том числе:

¹ Отчёт ООО Агентство независимой оценки и экспертизы собственности «Прайс-Информ» от 06.09.2019 № 204.2, подготовлен на основании договора от 09.08.2019 № 11 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости муниципального имущества (далее - договор от 09.08.2019 № 11) Размер оценочной стоимости предлагаемого к приватизации имущества не рассматривается при подготовке настоящего заключения в силу отсутствия соответствующих полномочий у Контрольно-счетной палаты города.

- встроенное нежилое помещение общей площадью 56,0 кв. м (кадастровый номер 86:10:0000000:20445), составила 2 690 000, 00 рублей (НДС (20%) в сумме 448 333,33 рублей);

- встроенное нежилое помещение общей площадью 146,3 кв. м (кадастровый номер 86:10:0101200:11661), составила 7 020 000, 00 рублей (НДС (20%) в сумме 1 170 000,00 рублей).

В соответствии с протокольным поручением Думы города, оформленным постановлением Председателя Думы города от 26.11.2018 № 52, на основании договора от 09.09.2019 № 060-2019/03 Союзом «Сургутская торгово-промышленная палата» проведена экспертиза оказанной услуги по оценке рыночной стоимости Объекта на соответствие условиям договора от 09.08.2019 № 11. По результатам проведенной экспертизы² установлено, что услуги по оценке рыночной стоимости муниципального имущества фактически оказаны и соответствуют требованиям договора от 09.08.2019 № 11.

Согласно материалам, представленным к проекту решения, цена продажи муниципального имущества определена в размере 8 091 666,67 рублей без НДС³, в том числе:

- встроенное нежилое помещение общей площадью 56,0 кв. м (кадастровый номер 86:10:0000000:20445) в размере 2 241 666, 67 рублей;

- встроенное нежилое помещение общей площадью 146,3 кв. м (кадастровый номер 86:10:0101200:11661) в размере 5 850 000, 00 рублей.

2. Потенциальный покупатель ООО «ЖЭУ-5», является субъектом малого и (или) среднего предпринимательства и не имеет ограничений на реализацию преимущественного права на приобретение арендуемого имущества (встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Сургут, ул. Энергетиков, д. 45, общей площадью 202,3 кв. м), так как соответствует условиям статьи 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ⁴, а именно:

- имущество на день подачи заявления⁵ находится в аренде у ООО «ЖЭУ-5» непрерывно в течение двух и более лет (с 26.08.2016), при этом площадь арендуемого имущества за время арендных отношений оставалась неизменной;

- отсутствует задолженность по арендной плате за имущество, неустойкам (штрафам, пеням);

- помещение не включено в перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства⁶;

² Экспертное заключение Союза «Сургутская торгово-промышленная палата» от 11.09.2019 № 116-02-00941.

³ В соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации сделки по выкупу субъектами малого и среднего предпринимательства муниципального недвижимого имущества не признаются объектом налогообложения.

⁴ Федеральный закон 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» (далее - Федеральный закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ).

⁵ Заявление ООО «ЖЭУ-5» от 18.06.2019 № 278.

⁶ Постановление Администрации города от 05.05.2009 № 1594 «Об утверждении перечня муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства» (с изменениями от 19.08.2019 № 6071).

- согласно сведениям из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства⁷ ООО «ЖЭУ-5» относится к категории малого предприятия.

Контрольно-счетная палата города полагает, что проект решения Думы города «Об условиях приватизации муниципального имущества при реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества (встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Сургут, ул. Энергетиков, д. 45)» не противоречит действующему законодательству и может быть рассмотрен Думой города в представленной редакции.

Председатель
Контрольно-счетной палаты города



В.И. Жуков

Егоров Виталий Сергеевич
52-83-82

⁷ Сведения из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства от 30.08.2019 № ЮЭ9965-19-6611998 представлены в материалах к проекту решения.