



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 (нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Сургут, ул. 30 лет Победы, д. 17)»

«21» сентября 2018 г.

№ 01-17-59/КСП

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 (нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Сургут, ул. 30 лет Победы, д. 17)» (далее - проект решения).

Проект решения подготовлен на основании поступившего заявления ООО «Управляющая компания ДЕЗ Центрального жилого района» от 01.08.2018 о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества на основании Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 159-ФЗ).

Потенциальный покупатель ООО «УК ДЕЗ ЦЖР» является субъектом среднего предпринимательства, что подтверждается сведениями из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства по состоянию на 06.08.2018.

Рассматриваемое муниципальное имущество не включено в перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, задолженность по арендной плате на дату подачи заявления отсутствует.

К приватизации предлагаются нежилые помещения общей площадью 1 109,7 кв.м. с кадастровыми номерами 86:10:0101030:11758, 86:10:0101030:11759, 86:10:0101030:11735, 86:10:0101030:11760, 86:10:0101030:11736, 86:10:0101030:11757, 86:10:0101030:11768, расположенные на 1, 2 и 3 этажах в 3-х этажном административном здании, находящемся по адресу: г. Сургут, ул. 30 лет Победы, д. 17.

Нежилые помещения обременены договором аренды муниципального имущества от 28.11.2016 № 30 (арендатор – ООО «Управляющая компания ДЕЗ Центрального жилого района»). Срок аренды установлен с 28.11.2016 по 27.11.2021.

Ранее аналогичный договор аренды муниципального имущества от 15.03.2011 № 59 заключался также с ООО «УК ДЕЗ ЦЖР». Срок аренды устанавливался с 15.03.2011 по 15.03.2016.

Согласно п.1 ст. 3 Федерального закона № 159-ФЗ одним из условий реализации преимущественного права на приобретение имущество является непрерывное нахождение арендуемого имущества на день подачи заявления во временном владении и (или) временном пользовании арендатора в течение двух и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества.

Договор аренды муниципального имущества в период с 16.03.2016 по 27.11.2016 отсутствует.

В ходе проведения экспертизы проекта решения по вопросу фактического использования муниципального имущества ООО «УК ДЕЗ ЦЖР» в период отсутствия договорных отношений (с 16.03.2016 по 27.11.2016) комитетом по управлению имуществом Администрации города представлена дополнительная информация, из которой следует о начислении за указанный период неосновательного обогащения в размере 1 485 060, 00 рублей, оплаченного Обществом в полном объеме.

Кроме того, представлен акт сверки взаимных расчетов от 20.09.2018 между Администрацией города и ООО «УК ДЕЗ ЦЖР» (Счет 1205 КЭСР 18001 «Неосновательное обогащение») за период с 16.03.2016 по 31.12.2016 в отношении муниципального имущества по адресу: ул. 30 лет Победы, д. 17, обороты за данный период составили 1 485 060,00 рублей, сальдо на конец периода – ноль рублей 00 копеек.

Администрацией города в указанный период направлялся проект договора аренды в адрес ООО «УК ДЕЗ ЦЖР» и получен отказ Общества от перезаключения договора на новый срок на условиях, предложенных в соответствии с действующим законодательством.

В силу разъяснений пункта 6 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.11.2009 № 134¹ исходя из фактических обстоятельств дела временное владение и (или) временное пользование арендатором недвижимым имуществом может рассматриваться судом как непрерывное и при наличии *незначительного промежутка времени* между прекращением одного договора аренды данного имущества и заключением последующего договора его аренды. Судом был отклонен довод о непрерывности владения имуществом, поскольку «промежуток времени между прекращением одного договора аренды и заключением последующего, равный 3-4 месяцам, нельзя признать незначительным» (Определение ВАС РФ от 06.10.2010 № ВАС-12815/10 по делу № 32-39118/2009-15/541).

¹ Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.11.2009 № 134 «О некоторых вопросах применения Федерального закона «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 - Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.11.2009 № 134).

Согласно Отчётам об оценке от 13.09.2018, проведенной ИП Маметьевым Р.И., суммарная рыночная стоимость муниципального имущества по состоянию на 03.09.2018 составила 63 333 808 рублей 83 копейки, в том числе НДС (18%) 9 661 089 рублей 45 копеек.

Размер оценочной стоимости предлагаемого к приватизации имущества при подготовке настоящего заключения не рассматривается в силу отсутствия соответствующих полномочий у Контрольно-счетной палаты города.

На основании вышеизложенного, Контрольно-счетная палата города полагает, что проект решения «Об условиях приватизации муниципального имущества при реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества (нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Сургут, ул. 30 лет Победы, д. 17)» может быть рассмотрен Думой города с учетом настоящего заключения.

Председатель
Контрольно-счетной палаты города



В.И. Жуков