

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 (398/1000) в праве собственности на встроенное нежилое помещение, расположенные по адресу: г. Сургут, ул. 30 лет Победы, д. 28)»

Условия приватизации муниципального имущества: встроенного нежилого помещения и доли (398/1000) в праве собственности на встроенное нежилое помещение, расположенные по адресу: г. Сургут, ул. 30 лет Победы, д. 28, подготовлены на основании заявления индивидуального предпринимателя Адиевой Эвелины Геннадьевны 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 02.07.2013) (далее - Федеральный закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ).

ИП Адиева Э.Г. 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 02.07.2013) 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) – 3 человека (для микропредприятий - до 15 человек включительно);

- выручка от реализации товаров за предшествующий календарный год (относительно даты заявления о реализации преимущественного права) – 3 200 000 рублей (для микропредприятий - до 60 млн. рублей).

ИП Адиева Э.Г. 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).

Общая площадь выкупаемого имущества составляет 42,8 кв.м., в том числе основная площадь – 36,0 кв.м., места общего пользования – 6,8 кв.м.

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

Год	Основная площадь, кв.м.	Места общего пользования, кв. м.
2006	36	5,4
2007	36	5,4

2008	36	6,8
2009	36	6,8
2010	36	6,8
2011	36	6,8
2012	36	6,8
2013	36	6,8

В 2012 году арендуемые помещения (основная площадь) были выделены в самостоятельный объект общей площадью 36 кв.м.

Так как использование мест общего пользования без выкупаемых помещений не представляется возможным, в 2012 году места общего пользования 1 этажа были выделены в самостоятельный объект общей площадью 17,1 кв.м. с целью предоставления в аренду или продажи арендаторам (в случае выкупа в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 159-ФЗ).

По заявлению ИП Адиевой Э.Г. о выкупе арендуемого имущества площадью 42,8 кв. м. (помещений и мест общего пользования пропорционально арендуемой площади), произведен расчет доли мест общего пользования, арендуемых ИП Адиевой Э.Г. (6,8 кв.м.) в праве собственности на места общего пользования (17,1 кв.м.) (без выдела доли в натуре). Доля в праве собственности на встроенное нежилое помещение составила 398/1000 (6,8 кв.м. от 17,1 кв.м.).

ИП Адиева Э.Г. соответствует критериям предоставления преимущественного права выкупа арендуемого имущества, установленным п. 2 ст. 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ на день подачи арендатором заявления о реализации преимущественного права выкупа (23.05.2013):

1. По состоянию на 05.08.2008 арендуемое имущество находилось во временном пользовании арендатора - ИП Адиевой Э.Г. более 2 лет (с 01.01.2006).

2. На момент подачи заявления отсутствует задолженность по арендной плате, оплате пеней (штрафов).

3. Площадь арендуемого имущества (42,8 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).

4. 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 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 – 3 198 410 рублей 17 копеек без учета НДС. Стоимость 1 кв.м. встроенного нежилого помещения общей площадью 36,0 кв. метров – 83,8 тыс. рублей, стоимость 1 кв.м. выкупаемых мест общего пользования (6,8 кв.м.) – 26,7 тыс. рублей.

Обращаем внимание, что на момент подготовки настоящего проекта решения Думы города не установлен срок рассрочки оплаты арендуемого имущества в Ханты-Мансийском автономном округе-Югре. Срок рассрочки в настоящем проекте установлен до трех лет в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ. В случае если до даты заседания Думы города (24.09.2013) будет принят закон ХМАО - Югры, устанавливающий иной срок рассрочки оплаты арендуемого имущества, к настоящему проекту будет подготовлена таблица поправок.

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 10.09.2013 (акт оказания услуг от 10.09.2013 прилагается), соответственно решение об условиях приватизации арендуемого имущества должно быть принято не позднее 24.09.2013.

И.о. директора департамента
имущественных и земельных
отношений

Н.Е. Трофименко

« 10 » 09 2013 г.