



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
(Нежилое здание. Магазин «Хлеб», расположенное
по адресу: г. Сургут, проезд Первопроходцев, д.7/2, с земельным участком)»

« 18 » меллх 2010 г.

№ 53

Настоящее заключение подготовлено в соответствии со ст. 44 Устава города; ч.4 ст.40 Регламента Думы города Сургута, утверждённого решением Думы города Сургута от 27.04.2006 № 10-IV ДГ; п.16 ч.2 ст.16, п.5.ч.1. ст.22 Положения о Контрольно-счётной палате города, утверждённого 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 (Нежилое здание. Магазин «Хлеб», расположенное по адресу: г. Сургут, проезд Первопроходцев, д.7/2, с земельным участком)».

1. В настоящее время действует ряд нормативных документов, устанавливающий различный подход к определению стоимости земельных участков, что приводит к коллизии между земельным и приватизационным законодательством.

Так, статья 11 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» определяет порядок приватизации только в отношении имущественного комплекса унитарного предприятия.

В совокупности с пунктом 2 статьи 13 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ статья 11 вышеуказанного закона предусматривает применение кадастровой стоимости земельного участка при одновременной приватизации его с имущественным комплексом унитарного предприятия в случае преобразования унитарного предприятия в открытое акционерное общество.

В иных случаях приватизация имущественного комплекса унитарного предприятия одновременно с земельным участком осуществляется другими предусмотренными настоящим Федеральным законом способами, а именно

посредством проведения конкурса и в данном случае применяется рыночная стоимость земельного участка, определенная в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Рассматриваемым проектом решения Думы города планируется к приватизации муниципальное имущество, не входящее в имущественный комплекс унитарного предприятия. Применение статьи 11 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ для установления выкупной цены земельного участка равной рыночной стоимости не соответствует рассматриваемой ситуации приватизации.

Статья 36 Земельного кодекса Российской Федерации и статья 2 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» регулируют порядок определения выкупной цены земельных участков для собственников зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Статьей 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» установлено требование об одновременной передаче земельного участка при приватизации зданий, строений и сооружений, а также объектов, строительство которых не завершено и которые признаны самостоятельными объектами недвижимости.

Вместе с тем, ни Земельным кодексом Российской Федерации, ни Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ не урегулирован порядок определения выкупной цены земельных участков в иных случаях приватизации муниципального имущества, кроме как при приватизации имущественного комплекса унитарного предприятия и приватизации собственниками зданий, строений, сооружений.

В действующем законодательстве существует пробел, не позволяющий чётко и однозначно определить по какой цене производить одновременное отчуждение земельного участка при процедуре приватизации муниципального имущества. Также указанный вопрос не урегулирован муниципальными правовыми актами.

2. В условиях приватизации муниципального имущества (приложение к проекту решения Думы) указана продажная цена нежилого здания в размере 22 810 000 рублей и земельного участка в размере 3 690 000 рублей, которая определена на основании отчёта об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости от 09.03.2010.

В соответствии со статьёй 5 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» к объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе

предприятия). Согласно статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации земельные участки относятся к недвижимому имуществу.

На основании статьи 10 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ оценке подлежит объект, указанный в договоре на проведение оценки. В приложенном к рассматриваемому проекту решения Думы города отчёте указана цена нежилого здания магазин «Хлеб» и земельного участка, на котором он расположен. Вместе с тем, объектом оценки по заданию заказчика является только нежилое здание магазин «Хлеб». Следовательно, в части определения рыночной стоимости земельного участка отчет об оценке не соответствует требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ, согласно которому оценке подлежит каждый объект в отдельности.

Учитывая вышеизложенное, Контрольно-счётная палата города Сургута считает возможным предложить Думе города принять к рассмотрению проект решения Думы города «Об условиях приватизации муниципального имущества при реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права, на приобретение арендуемого имущества (Нежилое здание. Магазин «Хлеб», расположенное по адресу: г. Сургут, проезд Первопроходцев, д.7/2, с земельным участком)», с учётом замечаний, изложенных в настоящем заключении.

Председатель
Контрольно-счётной палаты



Ольшанникова
М.В. Ольшанникова