

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту решения Думы города «О согласовании дачи согласия на отчуждение недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальным предприятием (нежилое здание: склад, расположенное по адресу: г. Сургут, ул. Сосновая, 13, сооружение 1)»

Проект решения вносится на рассмотрение как дополнительный вопрос в составе пакета проектов решений Думы города в соответствии с п. 3 ст. 7 Положения о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности, утвержденного решением Думы города от 07.10.2009 № 604-IV ДГ (в редакции от 02.12.2014 № 614-V ДГ). Условия продажи муниципального имущества: нежилого здания: склада, общей площадью 294,9 кв. метра, назначение: гражданское, кадастровый (или условный) номер 86:09:10:00018:000/71/136/001/006974610:0000, этажность – 1, расположенного по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Сосновая, 13, сооружение 1, закрепленного на праве хозяйственного ведения за Сургутским городским муниципальным унитарным предприятием «Городские тепловые сети» (далее – СГМУП «ГТС») подготовлены на основании обращения СГМУП «ГТС» о даче согласия на отчуждение недвижимого имущества.

Объект расположен в Восточном промышленном районе города на земельном участке площадью 2 411 кв. метров, кадастровый номер 86:10:0101247:73, территориальная зона П.1.-7 (Коммунальная зона), разрешенное использование земельного участка: под склад. Право пользования СГМУП «ГТС» земельным участком подтверждается договором аренды от 16.04.2015 № 190 (дата регистрации договора 05.06.2015, срок аренды устанавливается по 07.02.2018).

Предлагаемое к отчуждению здание (склад) построено в 1978 году, в настоящее время находится в состоянии, не пригодном для эксплуатации (фундамент частично разрушен (до арматуры), стены и перегородки разрушены, перекрытия повреждены, крыша повреждена и протекает).

Согласно представленным СГМУП «ГТС» сведениям здание склада в хозяйственной и производственной деятельности предприятия не используется, в 2003 году объект сдавался в аренду, после простаивал в связи с отсутствием арендаторов.

Проведение капитального ремонта (работ по восстановлению объекта) не целесообразно по причине отсутствия у предприятия производственной необходимости в данных площадях. Ликвидация строения ввиду его неудовлетворительного состояния также не рациональна, так как предполагает затраты на услуги по разработке плана работ, непосредственно снос, очистку территории и другие. Ориентировочный размер затрат на демонтажные работы составляет 441 497 рублей 54 копейки (локальный сметный расчет прилагается). Кроме того, остаточная стоимость недвижимости в сумме 1 171 127 рублей 56 копеек при ликвидации полностью учитывается в составе внереализационных расходов. Все это может повлиять на итоги деятельности и финансовый результат предприятия,

которое выполняет социально значимые функции для города.

Необходимо отметить, что собственник имущества (муниципальное образование) в силу ст. 294, 295 Гражданского кодекса Российской Федерации осуществляет контроль за использованием по назначению и сохранностью принадлежащего предприятию имущества. Изъятие объекта, закрепленного за муниципальным предприятием на праве хозяйственного ведения, используемого не по назначению (или неиспользуемого), в целях его использования для муниципальных нужд или иных целях не допустимо. Данная позиция подтверждается Постановлением Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса РФ», а также сложившейся арбитражной практикой (постановление ФАС ЗСО от 25.10.2005 № Ф04-6691/2005(15136-А46-11); ФАС ВВО от 16.07.2009 № А79-6031/2008; ФАС ДО от 30.10.2007 № Ф03-А04/07-1/4308; ФАС ПО от 27.04.2009 № А65-25742/2008; ФАС ВСО от 18.05.2010 № А78-2529/2009; ФАС ЦО от 02.06.2010 № Ф10-2082/10 и др.).

Исходя из имеющейся арбитражной практики, в силу положений п. 3 ст. 18 Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» возможен добровольный отказ владельца имущества (СГМУП «ГТС») от права хозяйственного ведения (Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22, Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 16.06.2015 № Ф07-3651/15 по делу № А26-5354/2014). А поскольку до настоящего времени отказ СГМУП «ГТС» от предлагаемого к отчуждению имущества не поступал, правомерных (законных) оснований изъятия имущества на сегодняшний момент не существует.

Ненадлежащее содержание имущества не является отказом от права хозяйственного ведения на него (Постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 19.04.2004 № Ф03-А37/04-1/660, Кассационное определение СК по гражданским делам Забайкальского краевого суда), неосуществление владельцем правомочий по пользованию и владению имуществом само по себе не свидетельствует о его отказе от права хозяйственного ведения на это имущество (Апелляционное определение СК по гражданским делам Суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 04.07.2013 по делу № 33-1455/2013, Постановление президиума Ивановского областного суда от 20.08.2010 № 44г-26/2010, Апелляционное определение СК по гражданским делам Мурманского областного суда от 01.10.2014 по делу № 33-2932-2014).

Обращаем внимание, что на правоотношения, возникающие при отчуждении муниципальными предприятиями имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения, действие Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» не распространяется (пп. 9 п. 2 ст. 3 Закона). Продажа

имущества в данном случае осуществляется в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и законами (а также иными документами), регулирующими деятельность муниципального предприятия. Земельный участок, на котором расположено предлагаемое к отчуждению здание, отчуждаться одновременно с объектом недвижимости не будет.

В силу ч. 1 ст. 15, ч. 1, 3 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в соответствии с Правилами проведения аукционов на право заключения договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества (приказ Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67), отчуждение муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальным унитарным предприятием, осуществляется с использованием публичных процедур, обеспечивающих равный доступ к данному ресурсу для хозяйствующих субъектов – аукционов. Аукционы являются открытыми по составу участников и форме подачи предложений. Организатором является уполномоченный собственником обладатель права хозяйственного ведения – СГМУП «ГТС».

Поскольку указанные Правила проведения торгов не регулируют порядок определения начальной (минимальной) цены контракта, она устанавливается собственником имущества (муниципальным образованием) самостоятельно с учетом норм законодательства, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации (разъяснения Федеральной антимонопольной службы от 02.06.2010 «По применению статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).

Согласно представленному предприятием отчету об оценке от 23.09.2015 № 63/09-ОН, подготовленному ООО «Инвестпрограммы», наиболее вероятная рыночная стоимость предлагаемого к отчуждению объекта по состоянию на 21.09.2015 составляет 882 700 рублей, в том числе НДС (18 %) 134 649 рублей 15 копеек. Однако учитывая остаточную стоимость объекта в сумме 1 171 127 рублей 56 копеек, затраты предприятия на услуги по проведению оценки в размере 8 500 рублей, а также готовность потенциального покупателя приобрести рассматриваемое имущество (прилагается), в целях исключения отрицательного результата от сделки, начальную (минимальную) цену предлагается установить в размере 1 179 627 рублей 56 копеек.

Председатель комитета  
по управлению имуществом  
Администрации города

С.М. Пешков