

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 (встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Сургут, ул. Энергетиков, д. 45)»

Условия приватизации муниципального имущества, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Энергетиков, д. 45, подготовлены на основании заявления общества с ограниченной ответственностью «Жилищно-эксплуатационное управление-5» (далее – ООО «ЖЭУ-5», Общество) от 18.06.2019 № 278 о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества в соответствии с Федеральным законом 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 – Закон № 159-ФЗ).

К отчуждению предлагаются встроенные нежилые помещения общей площадью 202,3 кв. метра, в том числе:

- встроенное нежилое помещение общей площадью 56,0 кв. метра с кадастровым номером 86:10:0000000:20445;
- встроенное нежилое помещение общей площадью 146,3 кв. метра с кадастровым номером 86:10:0101200:11661.

Согласно сведениям из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства, арендатор муниципального имущества ООО «ЖЭУ-5» является малым предприятием.

ООО «ЖЭУ-5» не имеет ограничений на реализацию преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, установленных абзацем 1 статьи 3 Закона № 159-ФЗ.

В соответствии со статьей 3 Закона № 159-ФЗ в отношении арендуемого ООО «ЖЭУ-5» имущества, расположенного по адресу: г. Сургут, ул. Энергетиков, д. 45, выполняется ряд условий:

арендуемое имущество на день подачи заявления находится во временном пользовании арендатора в течение двух и более лет, при этом площадь арендуемого имущества за время арендных отношений оставалась неизменной;

задолженность по арендной плате за арендуемое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день подачи заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества (18.06.2019) отсутствует;

арендуемое имущество не включено в перечень муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц и предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

Согласно отчёту об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества от 06.09.2019, произведённым ООО Агентство оценки «Прайс-Информ», общая рыночная стоимость имущества по состоянию на 06.09.2019 составила 9 710 000 рублей с НДС, в том числе:

- встроенное нежилое помещение общей площадью 56,0 кв. метра с кадастровым номером 86:10:0000000:20445 составляет 2 690 000 рублей в том числе НДС;

- встроенное нежилое помещение общей площадью 146,3 кв. метра с кадастровым номером 86:10:0101200:11661, составляет 7 020 000 рублей в том числе НДС.

В соответствии с пунктом 1 статьи 1 Федерального закона от 03.08.2018 № 303-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации о налогах и сборах» с 1 января 2019 года налогообложение производится по налоговой ставке 20 процентов.

Тогда общая рыночная стоимость имущества по состоянию на 06.09.2019 составляет 9 710 000 рублей в том числе НДС (20%) в сумме 1 618 333,33 рублей, в том числе:

- встроенное нежилое помещение общей площадью 56,0 кв. метра с кадастровым номером 86:10:0000000:20445 составляет 2 690 000 рублей в том числе НДС (20%) в сумме 448 333,33 рублей;

- встроенное нежилое помещение общей площадью 146,3 кв. метра с кадастровым номером 86:10:0101200:11661, составляет 7 020 000 рублей в том числе НДС (20%) в сумме 1 170 000,00 рублей.

В соответствии с пунктом 12 части 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации муниципального имущества, выкупаемого в порядке, установленном Законом № 159-ФЗ, не признаются объектом налогообложения.

Цена продажи имущества составляет 8 091 666,67 рублей, в том числе:

- встроенное нежилое помещение площадью 56,0 кв. метра с кадастровым номером 86:10:0000000:20445 в сумме 2 241 666,67 рублей;

- встроенное нежилое помещение площадью 146,3 кв. метра с кадастровым номером 86:10:0101200:11661, составляет 5 850 000,00 рублей.

В соответствии с решением Думы города от 24.12.2018 № 372-VI ДГ «Об установлении предельного срока рассрочки оплаты недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности и приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества» срок рассрочки оплаты установлен равным 5 (пяти) годам.

Представленный проект решения вносится в качестве дополнительного вопроса.

Необходимость рассмотрения данного вопроса на 28-ом заседании Думы города обусловлена ограниченными сроками для принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества, установленными частью 3 статьи 9 Закона № 159-ФЗ (решение должно быть принято Думой города в двухнедельный срок с даты принятия отчёта о его оценке).

Председатель комитета по управлению
имуществом Администрации города
«___» _____ 2019

Е.Н. Фищук