

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 (пристроенное нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Сургут, ул. Республики, д. 70)»

Настоящий проект подготовлен на основании заявления ИП Хачатрян Э.М. от 11.10.2022 в рамках Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения движимого и 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 – ФЗ № 159-ФЗ) о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества – пристроенного нежилого помещения с кадастровым номером 86:10:0101038:6871, площадью 220,7 кв. м, расположенного по адресу: г. Сургут, ул. Республики, д. 70.

В соответствии с пунктом 1 части 3 статьи 9 ФЗ № 159-ФЗ Администрацией города в двухмесячный срок с даты получения заявления заключен договор на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (договор на оказание услуг по оценке рыночной стоимости муниципального имущества от 10.11.2022 № 434). Согласно отчету об оценке от 05.12.2022 № 179.1, произведённой ООО Агентство независимой оценки и экспертизы собственности «Прайс-Информ», рыночная стоимость имущества по состоянию на 01.12.2022 составляет 6 172 000 руб., в том числе НДС (20%) 1 028 666,67 руб. Цена выкупаемого имущества, за вычетом НДС (20%), составляет 5 143 333,33 руб.

Во исполнение пункта 2 части 3 статьи 9 ФЗ № 159-ФЗ проект решения Думы города «Об условиях приватизации муниципального имущества при реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества (пристроенное нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Сургут, ул. Республики, д. 70)» (по цене 5 143 333,33 руб.) направлен для рассмотрения на 14-е (декабрьское) заседание Думы города (23.12.2022).

При рассмотрении вопроса на заседании комитета Думы города по бюджету, налогам, финансам и имуществу 14.12.2022 депутатами выражено мнение о несправедливой оценке в части определения окончательной стоимости, так как не соответствует рыночной цене (протокол от 14.12.2022 № 14). Вопрос «Об условиях приватизации муниципального имущества при реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества (пристроенное нежилое помещение, расположенное

по адресу: г. Сургут, ул. Республики, д. 70)» (по цене 5 143 333,33 руб.) был исключен из проекта повестки дня заседания Думы города (протокол от 23.12.2022 № 14).

Для определения соответствия отчета об оценке от 05.12.2022 № 179.1 требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности проведена экспертиза отчета, по результатам которой получено отрицательное экспертное заключение № 187/С-23 от 06.03.2023, рыночная стоимость (6 172 000 руб., в том числе НДС (20%) 1 028 666,67 руб.) не подтверждена.

В целях получения альтернативного мнения о цене имущества с ООО «Прайс» заключен договор от 16.01.2023 № 01Р на оценку недвижимости. Согласно отчету об оценке от 18.01.2023 № 01Р/01/2023 рыночная стоимость имущества по состоянию на 16.01.2023 составляет 9 240 000 руб., в том числе НДС (20%) 1 540 000 руб. Цена выкупаемого имущества, за вычетом НДС (20%), составляет 7 700 000 руб.

Объект обременён договором аренды муниципального имущества от 13.06.2018 № 13, арендатор – ИП Хачатрян Э.М. Срок аренды установлен с 10.09.2018 по 09.09.2023.

Потенциальный покупатель ИП Хачатрян Э.М. является субъектом малого предпринимательства и не имеет ограничений на реализацию преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества, так как соответствует условиям статьи 3 ФЗ № 159-ФЗ:

- муниципальное имущество на день подачи заявления (11.10.2022) находится в пользовании у ИП Хачатрян Э.М. непрерывно в течение двух лет и более (с 10.09.2018);

- отсутствует задолженность по арендной плате за имущество, неустойкам (штрафам, пеням);

- помещение не включено в перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства (постановление Администрации города от 05.05.2009 № 1594);

- согласно сведениям из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства ИП Хачатрян Э.М. относится к категории «Микропредприятие» (<https://rmsp.nalog.ru/>).

В силу подпункта 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса РФ операции по реализации имущества, выкупаемого в порядке, установленном ФЗ № 159-ФЗ, не признаются объектом налогообложения по НДС.

Срок рассрочки оплаты выкупаемого имущества принимается равным 5 (пяти) годам (решение Думы города от 24.12.2018 № 372-VI ДГ).

В соответствии с пунктом 1 части 8 статьи 4 ФЗ № 159-ФЗ субъекты малого и среднего предпринимательства имеют право обжаловать в порядке, установленном законодательством РФ, отказ уполномоченного органа в реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, а также его бездействие в части принятия решения об отчуждении арендуемого имущества и (или) совершения юридически значимых действий,

необходимых для реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества. В связи с неприятием решения об отчуждении (об отказе в отчуждении) имущества ИП Хачатрян Э.М. обратился в суд, Арбитражным судом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры возбуждено дело № А75-2606/2023 по заявлению ИП Хачатрян Э.М. к Администрации города, Думе города о признании незаконными бездействий органов местного самоуправления и обязанности устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя, выразившихся в неприятии решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

Приложение: опись приложений в 1 экз.

Директор департамента имущественных
и земельных отношений Администрации
города

А.В. Дворников

« 01 » 05 2023 г.

Исполнитель:
Третьякова Ольга Васильевна
главный специалист отдела продаж
департамента имущественных и земельных отношений
тел. (3462) 528252
25.04.2023