

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 в праве общей долевой собственности на встроенное нежилое помещение (523/1000), расположенные по адресу: г. Сургут, ул. Студенческая, д. 14)»

Условия приватизации муниципального имущества: встроенного нежилого помещения и доли в праве общей долевой собственности на встроенное нежилое помещение, расположенные по адресу: г. Сургут, ул. Студенческая, д. 14, подготовлены на основании заявления общества с ограниченной ответственностью «УЮТ» 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 02.07.2010) (далее - Федеральный закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ).

ООО «УЮТ» 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 06.12.2011) и Постановлением Правительства РФ от 22.07.2008 № 556 «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) – 76 человек (для малых предприятий - до 100 человек включительно);
- выручка от реализации товаров за предшествующий календарный год (относительно даты заявления о реализации преимущественного права) – 177 622 тыс. рублей (для малых предприятий - до 400 млн. рублей);
- единственный учредитель и участник общества – физическое лицо (в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра юридических лиц ООО «УЮТ» от 10.10.2012).

ООО «УЮТ» 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).

ООО «УЮТ» арендует выкупаемое имущество с 01.01.2006. Общая площадь имущества составляет 249,1 кв.м., в том числе основная площадь (офисные помещения) – 200,7 кв.м., места общего пользования – 48,4 кв.м.

До 2011 года площадь арендуемого имущества изменялась в зависимости от арендуемой площади, расчета мест общего пользования,

перепланировки помещений (в 2010 году помещение № 19 разделено на 2 помещения).

В 2010 году офисные помещения были выделены в самостоятельный объект общей площадью 200,7 кв.м.

Так как использование мест общего пользования без выкупаемых помещений не представляется возможным, в 2011 году места общего пользования 1 этажа были выделены в самостоятельный объект общей площадью 92,6 кв.м. с целью предоставления в аренду или продажи арендаторам (в случае выкупа в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 159-ФЗ).

По заявлению ООО «УЮТ» о выкупе арендуемого имущества площадью 249,1 кв. м. (офисных помещений и мест общего пользования пропорционально арендуемой площади), произведен расчет доли мест общего пользования, арендуемых ООО «УЮТ» (48,4 кв.м.) в праве общей долевой собственности на места общего пользования (92,6 кв.м.) (без выдела доли в натуре). Доля в праве общей долевой собственности на встроенное нежилое помещение (места общего пользования) составила 523/1000 (48,4 кв.м. от 92,6 кв.м.).

На момент подачи заявления (16.10.2012) задолженность по арендной плате, оплате пеней (штрафов) отсутствует, площадь арендуемого имущества (249,1 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).

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).

В соответствии с действующим законодательством ООО «УЮТ» имеет право на реализацию преимущественного права выкупа арендуемого имущества.

В соответствии с изменениями, внесенными Федеральным законом от 28.12.2010 № 395-ФЗ в 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 – 13 245 763 рубля без учета НДС. Стоимость 1 кв.м. встроенного нежилого помещения общей площадью 200,7 кв. метра – 56,2 тыс. рублей, стоимость 1 кв.м. выкупаемых мест общего пользования (48,4 кв.м.) – 40,8 тыс. рублей.

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 07.12.2012 (акт оказания услуг от 07.12.2012 прилагается), соответственно решение об условиях приватизации арендуемого имущества должно быть принято не позднее 21.12.2012.

И.о. директора департамента

Н.Е. Трофименко