

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 (77/1000) в праве собственности на встроенное нежилое помещение, расположенные по адресу: г. Сургут, просп. Комсомольский, д. 42)»

Условия приватизации муниципального имущества: встроенного нежилого помещения и доли (77/1000) в праве собственности на встроенное нежилое помещение, расположенные по адресу: г. Сургут, просп. Комсомольский, д. 42, подготовлены на основании заявления индивидуального предпринимателя Чумаковой Елены Викторовны 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 02.07.2013) (далее - Федеральный закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ).

ИП Чумакова Е.В. 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 23.07.2013) и Постановлением Правительства РФ от 09.02.2013 № 101 «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) – 1 человек (для микропредприятий - до 15 человек включительно);

- выручка от реализации товаров за предшествующий календарный год (относительно даты заявления о реализации преимущественного права) – 500 000 рублей (для микропредприятий - до 60 млн. рублей).

ИП Чумакова Е.В. 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).

Общая площадь выкупаемого имущества составляет 17 кв.м., в том числе основная площадь – 14,7 кв.м., места общего пользования – 2,3 кв.м.:

Год	Основная площадь, кв.м.	Места общего пользования, кв. м.	Примечание
2011	14,7	2,3	
2012	14,7	2,3	выделение в отдельный технический паспорт

2013	14,7	2,3	
------	------	-----	--

В 2012 году арендуемые помещения (основная площадь) были выделены в самостоятельный объект общей площадью 14,7 кв.м. (номера на поэтажном плане 11-14).

Так как использование мест общего пользования без выкупаемых помещений не представляется возможным, в 2012 году места общего пользования 1 этажа были выделены в самостоятельный объект общей площадью 29,9 кв.м. с целью предоставления в аренду или продажи арендаторам (в случае выкупа в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 159-ФЗ).

По заявлению ИП Чумаковой Е.В. о выкупе арендуемого имущества площадью 17 кв.м. (помещений и мест общего пользования пропорционально арендуемой площади), произведен расчет доли мест общего пользования, арендуемых ИП Чумаковой Е.В. (2,3 кв.м.) в праве собственности на места общего пользования (29,9 кв.м.) (без выдела доли в натуре). Доля в праве собственности на встроенное нежилое помещение составила 77/1000 (2,3 кв.м. от 29,9 кв.м.).

ИП Чумакова Е.В. соответствует критериям предоставления преимущественного права выкупа арендуемого имущества, установленным п. 2 ст. 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ на день подачи арендатором заявления о реализации преимущественного права выкупа (06.09.2013):

1. По состоянию на 01.07.2013 арендуемое имущество находилось во временном пользовании арендатора - ИП Чумакова Е.В. более 2 лет, с 01.01.2003.

2. На момент подачи заявления (06.09.2013) задолженность по арендной плате, оплате пеней (штрафов) отсутствует.

3. 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 со ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации муниципального имущества, выкупаемого в порядке, установленном Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ, не признаются объектом налогообложения.

Цена выкупаемого имущества – 1 082 350 рублей 85 копеек без учета НДС. Стоимость 1 кв.м. встроенного нежилого помещения общей площадью 14,7 кв. метра – 68,02 тыс. рублей, стоимость 1 кв.м. выкупаемых мест общего пользования (2,3 кв.м.) – 35,8 тыс. рублей.

Срок рассрочки установлен в соответствии с Законом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 07.11.2013 № 114-ОЗ «Об установлении предельного срока рассрочки оплаты приобретаемого недвижимого имущества при реализации субъектами малого и среднего

предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества».

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 13.11.2013 (акт оказания услуг от 13.11.2013 прилагается), соответственно решение об условиях приватизации арендуемого имущества должно быть принято не позднее 27.11.2013.

Директор департамента
имущественных и земельных
отношений

Н.Е. Трофименко
«15» 11 2013 г.