

## 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, расположенные по адресу: г. Сургут, ул. Григория Кукуевичского, д. 7)»

Условия приватизации муниципального имущества: встроенного нежилого помещения общей площадью 47,3 кв. метра и доли (328/1000) в праве общей долевой собственности на встроенное нежилое помещение общей площадью 37,8 кв. метра, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Григория Кукуевичского, д. 7, подготовлены на основании заявления Индивидуального предпринимателя Хачатряна Эдика Мясниковича (далее – ИП Хачатрян Э.М.) от 21.12.2015 о реализации преимущественного права выкупа арендуемого имущества 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 29.06.2015).

ИП Хачатрян Э.М. является субъектом малого и (или) среднего 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 29.12.2015) и постановлением Правительства РФ от 13.07.2015 № 702 «О предельных значениях выручки от реализации товаров (работ, услуг) для каждой категории субъектов малого и среднего предпринимательства» относится к категории микропредприятий:

суммарная доля участия Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, общественных и религиозных организаций (объединений), благотворительных и иных фондов в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) (за исключением суммарной доли участия, входящей в состав активов акционерных инвестиционных фондов, состав имущества закрытых паевых инвестиционных фондов, состав общего имущества инвестиционных товариществ) не превышает 25 %, суммарная доля участия иностранных юридических лиц не превышает 49 %, суммарная доля участия, принадлежащая одному или нескольким юридическим лицам, не являющимся субъектами малого и среднего предпринимательства, не превышает 49 %, заявитель является индивидуальным предпринимателем (зарегистрирован в ЕГРИП за основным государственным регистрационным номером записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя 309860231600087);

средняя численность работников за предшествующий календарный год<sup>1</sup> не превышает предельные значения средней численности работников (для микропредприятий до 15 человек) и составляет 0 человек;

выручка от реализации товаров (работ, услуг) за предшествующий календарный год<sup>1</sup> не превышает предельные значения выручки от реализации товаров (работ, услуг) (для микропредприятий до 120 млн. рублей) и составляет 0,1 млн. рублей.

ИП Хачатрян Э.М. не имеет ограничений на реализацию преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, установленных абзацем 1 ст. 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ в отношении арендуемого ИП Хачатрян Э.М. имущества, расположенного по адресу: г. Сургут, ул. Григория Кукуевичского, д. 7, выполняется ряд условий:

арендуемое имущество по состоянию на 01.07.2015 находится во временном пользовании арендатора в течение двух и более лет;

задолженность по арендной плате за арендуемое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день подачи заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества (21.12.2015) 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.

В соответствии с договором аренды площадь основного помещения за время арендных отношений оставалась неизменной (47,3 кв. метра). Однако площадь мест общего пользования, рассчитанная пропорционально площади основного помещения, увеличена на 2,3 кв. метра (с 10,1 до 12,4 кв. метра). Такое увеличение произошло за счет присоединения к существующим местам общего пользования (номер на поэтажном плане 8) дополнительных площадей (номера на поэтажном плане 12, 13, 15), выделения общего имущества в отдельный технический паспорт (15.05.2012) и последующего перерасчёта пропорционального отношения площадей.

Необходимо отметить, что арендатор осуществлял фактическое пользование вновь присоединённым имуществом с момента оформления права муниципальной собственности на него в 2013 году, согласно дополнительному соглашению № 2 к договору аренды (п.п. 6, 11) – начиная с 01.01.2013 (плата за пользование муниципальным имуществом поступила в полном объёме). Поэтому условие аренды субъектом малого предпринимательства в течение двух и более лет выполняется.

При этом увеличение площади, произведённое без проведения дополнительных торгов на право заключения договора аренды вновь присоединённого имущества, возможно в силу пп. 14 п. 1 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

---

<sup>1</sup> Относительно даты заявления о реализации преимущественного права.

согласно которому заключение договоров, предусматривающих переход прав пользования муниципальным имуществом, может быть осуществлено без проведения торгов в случае предоставления имущества, которое является частью или частями помещения, если его общая площадь составляет не более чем 20 кв. метров (увеличение на 2,3 кв. метра) и не превышает 10 % площади соответствующего помещения (совокупная расчётная площадь передаваемого имущества 59,7 кв. метра (47,3 кв. метра +  $328/1000 \times 37,8$  кв. метра), соответственно доля части помещения в общей площади передаваемого имущества составляет 3,85 %). Данная позиция также представлена в части 9 разъяснений Федеральной антимонопольной службой России от 05.06.2012 по применению указанной нормы закона.

Цена выкупаемого имущества составляет 2 618 644 рубля 07 копеек, НДС не облагается (ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации).

Срок рассрочки (5 лет) установлен в соответствии с Законом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 27.09.2015 № 69-оз «Об установлении предельного срока рассрочки оплаты приобретаемого недвижимого имущества при реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества».

Представленный проект решения вносится в качестве дополнительного вопроса. Необходимость рассмотрения данного вопроса на 48-ом заседании Думы города обусловлена ограниченными сроками для принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества, установленными п. 3 ст. 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ (решение должно быть принято Думой города в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке). Отчёт получен 10.03.2016 (акт оказания услуг от 10.03.2016), соответственно решение об условиях приватизации арендуемого имущества должно быть принято не позднее 24.03.2016.

И.о. председателя комитета  
по управлению имуществом  
Администрации города

М.Г. Виер

« 11 » 03 2016 г.