

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, расположенное по адресу: г. Сургут, ул. Мелик-Карамова, д. 74 «Б»»

Условия приватизации муниципального имущества: встроенного нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Сургут, ул. Мелик-Карамова, д. 74 «Б», подготовлены на основании заявления Индивидуального предпринимателя Архиповой Елены Эдуардовны (далее – ИП Архипова) 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 Архипова 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 28.12.2013) 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) 840 тыс. рублей (для микропредприятий до 60 млн. рублей).

ИП Архипова 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).

В соответствии с договорами аренды в период с 16.06.2011 до настоящего времени площадь арендуемого помещения остается неизменной и составляет 63,6 кв. метра (номера на поэтажном плане 28 – 30, 39 – 45).

ИП Архипова 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 (26.06.2014) о реализации преимущественного права выкупа:

- по состоянию на 01.07.2013 арендуемое имущество находилось во временном пользовании ИП Архиповой более 2 лет (с 16.06.2008);

- на момент подачи заявления задолженность по арендной плате, оплате пеней (штрафов) отсутствует;

- 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 28.07.2014).

На дату обращения субъекта малого предпринимательства (26.06.2014) о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого помещения между предпринимателем и муниципальным образованием городской округ город Сургут существовали договорные отношения по аренде на основании договора аренды от 26.06.2014 № 25, который в свою очередь заключен в соответствии с пп. 11 п. 1 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (в редакции от 04.06.2014).

Срок действия указанного договора истек 15.07.2014. В настоящее время предприниматель осуществляет фактическое пользование помещением.

Несмотря на прекращение договорных отношений, учитывая сложившуюся судебную практику (Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 11.04.2011 по делу № А33-9623/2010, Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 15.04.2014 № 08АП-137/2014), предприниматель не утрачивает преимущественное право выкупа помещения ввиду наличия договорных отношений на день подачи заявления.

Цена выкупаемого помещения 3 898 305,08 рублей, НДС не облагается (ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации). Стоимость 1 кв. метра 61,3 тыс. рублей.

Срок рассрочки (до пяти лет) 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 12.09.2014 (акт оказания услуг от 12.09.2014), соответственно решение об условиях приватизации арендуемого имущества должно быть принято не позднее 26.09.2014.

Директор департамента имущественных
и земельных отношений Администрации
города Сургута

В.Д. Ключков

«12» 09 2014 г.