



КОНТРОЛЬНО – СЧЁТНАЯ
ПАЛАТА
городского округа
Большой Камень

г. Большой Камень

25 октября 2022 года

ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 44-за

на проект решения Думы городского округа Большой Камень
Об утверждении условий приватизации муниципального
имущества городского округа Большой Камень, расположенного по адресу: г.
Большой Камень, ул. Горького, д.27а
путем реализации субъектом малого и среднего предпринимательства
преимущественного права на приобретение арендуемого имущества

Экспертное заключение подготовлено в соответствии с полномочиями контрольно-счетной палаты, определенными статьей 157 Бюджетного кодекса Российской Федерации, статьей 9 Федерального закона Российской Федерации от 07.02.2011 № 6-ФЗ «Об общих принципах организации и деятельности контрольно – счетных органов субъектов Российской Федерации и муниципальных образований», Положением о бюджетном устройстве и бюджетном процессе в городском округе Большой Камень, утвержденным решением Думы городского округа Большой Камень от 29.04.2021 № 409, Положением о контрольно-счётной палате городского округа Большой Камень, утверждённым решением Думы городского округа Большой Камень от 30.09.2021 № 460.

Представленный на экспертизу проект решения Думы городского округа Большой Камень «Об утверждении условий приватизации муниципального имущества городского округа Большой Камень, расположенного по адресу: г. Большой Камень, ул. Горького, д.27а, путем реализации субъектом малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение

арендуемого имущества» подготовлен управлением имущественных отношений администрации городского округа Большой Камень и внесён главой городского округа Большой Камень Р.С. Абушаевым (вх. № 111 от 19.10.2022).

В результате подготовки заключения установлено следующее:

1. Проект решения Думы городского округа Большой Камень «Об утверждении условий приватизации муниципального имущества городского округа Большой Камень путём реализации субъектом малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества» подготовлен в соответствии с Порядком планирования и принятия решений об условиях приватизации муниципального имущества городского округа Большой Камень, утвержденного решением Думы городского округа Большой Камень от 25.04.2013 № 136 и внесён согласно Порядку внесения проектов решений Думы городского округа Большой Камень, утверждённому решением Думы городского округа ЗАТО Большой Камень от 30.06.2009 года № 328.
2. Муниципальное имущество, которое является предметом экспертизы - нежилое помещение общей площадью 132,0 кв. м, расположенное по адресу: г. Большой Камень, ул. горького, дом 27а, кадастровый номер 25:36:000000:1737, в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» решением Думы городского округа ЗАТО Большой Камень от 05.04.2012 № 9 включено в Перечень муниципального имущества городского округа, предназначенного для предоставления в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства (далее – Перечень).
3. В соответствии со статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», рассматриваемое имущество по договору аренды объектов, находящихся в муниципальной собственности городского округа Большой Камень от 01.07.2019 № 438 передано ООО «Расчетный центр» во временное владение и пользование на период с 01.07.2019 по 01.07.2024. Договор о

передаче в аренду недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Большой Камень № 438 зарегистрирован 23.10.2019, номер государственной регистрации: 25:36:010201:13653-25/008/2019-3.

Согласно, акта приемки передачи имущества от 01.07.2019 нежилое помещение находится в удовлетворительном состоянии, обеспечено теплоснабжением, электроснабжением и водоснабжением.

Сумма арендной платы по договору №438 установлена общая за два помещения (Маслакова 1 и Горького 27а) в размере 304 416,00 рублей в год и подлежит уплате в бюджет ежемесячно в сумме 25 368 рублей (с учетом НДС).

4. 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» субъекты малого и среднего предпринимательства, имеющие в пользовании в течение двух и более лет имущество, включенное в Перечень пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене равной его рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком.

В июне 2022 года (вх. № 01/8995 от 17.06.2022) ООО «Расчетный центр» обратилось в администрацию городского округа Большой Камень с заявлением о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества городского округа Большой Камень – нежилого помещения, общей площадью 132,0 кв. м, расположенного по адресу: г. Большой Камень, ул. Горького, дом 27а, этаж 1, которое на день подачи заявления находилось в его временном владении (пользовании) непрерывно в течении более трех лет, что является основанием для приватизации по преимущественному праву.

На проведение оценки муниципального имущества администрацией городского округа 12.10.2022 заключен муниципальный контракт № 148 с ООО «Профессионал», г. Находка. При этом, заключение договора на проведение

оценки имущества обеспечено с нарушением сроков, установленных частью 5 статьи 2 Порядка планирования и принятия решений об условиях приватизации муниципального имущества городского округа Большой Камень, утвержденного решением Думы городского округа Большой Камень от 25.04.2013 № 136 (2 месяца с даты получения заявления).

Кадастровая стоимость объекта составляет 1 408 819.66 рублей, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.

Согласно полученному Отчету «Об оценке рыночной стоимости объекта муниципального имущества городского округа Большой Камень» от 17.10.2022 № 22/10-07 рыночная стоимость нежилого помещения, определенная по сравнительному подходу методом сравнения продаж аналогичных объектов, составила в сумме 9 670 000,00 (Девять миллионов шестьсот семьдесят тысяч) рублей (без учёта НДС). Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи.

Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, а так же основных экономических и социальных показатели Приморского края произведен ООО «Профессионал» по состоянию на ноябрь 2021 года. При проведении оценки рыночной стоимости муниципального имущества ООО «Профессионал» проанализированы 17 предложений нежилых объектов, расположенных в г. Большой Камень (сайт forpost.ru). В результате изучения рынка недвижимости оценщиком найдены и использованы для расчета рыночной цены четыре объекта, которые предлагались на продажу на вторичном рынке в г. Большой Камень и которые наиболее совпадали с характеристиками рассматриваемого объекта. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, являются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Определенная выкупная стоимость не вызывает сомнений в обоснованности, и может быть использована для направления арендатору соответствующего предложения.

Выводы контрольно - счѣтной палаты городского округа:

1. Проект решения Думы городского округа Большой Камень «Об утверждении условий приватизации муниципального имущества городского округа Большой Камень, расположенного по адресу: г. Большой Камень, ул. Горького, д.27а, путем реализации субъектом малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества» не противоречит бюджетному законодательству Российской Федерации.

2. При подготовке проекта решения Думы соблюдены требования Федерального Закона 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».

3. Заключение договора на проведение оценки имущества обеспечено администрацией городского округа Большой Камень с нарушением сроков, уставленных решением Думы городского округа Большой Камень от 26.04.2013 № 136 «Об утверждении порядка планирования и принятия решений об условиях приватизации муниципального имущества городского округа Большой Камень».

4. Представленный ООО «Профессионал» Отчет «Об оценке рыночной стоимости объекта муниципального имущества городского округа Большой Камень» от 17.10.2022 № 22/10-07 года не вызывает сомнения в обоснованности предлагаемой рыночной цены объекта муниципальной собственности, поскольку осуществлен при исследовании рынка продаж аналогичных объектов, расположенных в г. Большой Камень.

Предложения контрольно-счѣтной палаты городского округа:

1. Контрольно счетная палата городского округа Большой Камень считает возможным предложить Думе городского округа Большой Камень принять к

рассмотрению представленный проект решения Думы городского округа Большой Камень «Об утверждении условий приватизации муниципального имущества городского округа Большой Камень, расположенного по адресу: г. Большой Камень, ул. Горького, д.27 а путем реализации субъектом малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества»

Председатель



Н.Г. Апрускина