



КОНТРОЛЬНО – СЧЁТНАЯ  
ПАЛАТА

городского округа  
Большой Камень

г. Большой Камень

20 июля 2022г.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 27-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. Приморского Комсомола, д.106 путём 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.

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. Приморского Комсомола, д.106 путём 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. № 72 от 19.07.2022).

**В результате подготовки заключения установлено следующее:**

1. Проект решения Думы городского округа Большой Камень «Об утверждении условий приватизации муниципального имущества городского округа Большой путём реализации субъектом малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества» внесён в соответствии с Порядком внесения проектов решений Думы городского округа Большой Камень, утверждённым решением Думы городского округа ЗАТО Большой Камень от 30.06.2009 года № 328.

2. Муниципальное имущество, которое является предметом экспертизы - нежилое помещение общей площадью 302,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Большой Камень, ул. Приморского Комсомола, д. 10 б, этаж 1, номер на поэтажном плане 7 - 10, 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 23.04.2012 № 377 передано ИП Беляеву В.Г. во временное пользование на период с 23.04.2012 до 01.05.2022. Сумма арендной платы по договору установлена в размере 239 280,00 рублей в год и подлежит уплате в бюджет ежемесячно в сумме 19 940,00 рублей. Размер арендной платы в течение всего срока договора остается неизменным.

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» (далее - Закон № 159-ФЗ) 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 декабре 2020 года (вх. № 01/19763 от 14.12.2020) ИП Беляев обратился в администрацию городского округа Большой Камень с заявлением о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества городского округа Большой Камень – нежилого помещения, общей площадью 302,4 кв. м, расположенного по адресу: г. Большой Камень, ул. Приморского Комсомола, д. 10 б. Администрацией городского округа 30.06.2021 был заключен муниципальный контракт № 01.1400 на проведение оценки муниципального имущества с ООО «Центр развития инвестиций». Согласно полученному Отчету от 16.07.2021 № 21-01-1400 рыночная стоимость нежилого помещения, определенная по сравнительному подходу (методом сравнения продаж), составила в сумме 8 500 000,00 рублей (с учётом НДС). Предложение о заключении договора купли- продажи арендуемого имущества было направлено в адрес арендатора по указанной выше цене. ИП Беляев договор не подписал по причине несогласия с установленной величиной рыночной стоимости объекта, в связи с чем, в соответствии с частью 9 Закона № 159-ФЗ, утратил свое преимущественное право на приобретение арендуемого имущества. При этом имущество, в соответствии с договором аренды находилось в его временном пользовании до 01.05.2022.

В марте 2022 года (входящий № 01/2622 от 25.03.2022) ИП Беляев повторно обратился в администрацию городского округа Большой Камень с заявлением о приобретении арендуемого имущества. На день подачи заявления, имущество находилось в пользовании предпринимателя более 10 лет. Согласно части 10.1 Закона № 153-ФЗ, субъект малого или среднего

предпринимательства, утративший преимущественное право на приобретение арендуемого имущества вправе направить в уполномоченный орган заявление при условии, что на день подачи этого заявления арендуемое имущество, в отношении которого таким субъектом ранее было утрачено преимущественное право на его приобретение, находится в его временном пользовании в соответствии с договором аренды такого имущества.

5. В сроки, установленные 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» (далее - Порядок) администрация городского округа Большой Камень по результатам проведенного аукциона обеспечила заключение договора на проведение оценки арендуемого имущества с ИП «Петайкин Евгений Николаевич».

Согласно отчету ИП «Петайкин Евгений Николаевич» от 19.05.2022 № 580/22 рыночная стоимость нежилого помещения определенная по сравнительному подходу (методом сравнения продаж) из расчета средней стоимости 1 квадратного метра 26 795,7 рублей составила в сумме 8 103 019,68 рублей (с учётом НДС) и 6 752 516,40 рублей (без учёта НДС). При проведении оценки рыночной стоимости муниципального имущества ИП «Петайкин Евгений Николаевич» анализировались предложения на рынке аренды недвижимости Приморского края а не продаже коммерческой недвижимости. Основные макроэкономические и социальные показатели исследовались оценщиком в целом по России, а не по Приморскому краю. При этом анализ макроэкономических параметров осуществлялся по группам товаров и услуг, не оказывающих влияния на предмет оценки. Расчет средней стоимости 1 квадратного метра был произведен исходя из 3 предложений аренды недвижимости имущества, находящегося в г. Уссурийск, г. Владивосток и пос. Шкотово без учета аналогичных помещений, расположенных в г. Большой Камень. При этом на сайте forpost.ru к продаже предлагается много аналогичных объектов, в том числе и в г. Большой Камень. Таким образом,

оценка осуществленная по указанным выше параметрам, вызывает сомнения в ее обоснованности и может быть оспорена арендатором.

Вместе с тем, определенная ИП «Петайкин Евгений Николаевич» рыночная стоимость объекта приближена к оценке, осуществленной в 2021 году ООО «Центр развития инвестиций» (8 500 000,00 рублей с учётом НДС и 6 800 000,00 рублей без НДС), которая подтверждена расчетами, исследованием рынка недвижимости в г. Большой Камень и не вызывает сомнения в обоснованности рыночной цены объекта муниципальной собственности. Таким образом, контрольно - счетная палата считает возможным принять к рассмотрению, указанную в проекте решения Думы, выкупную стоимость имущества в сумме 6 752 516,4 рублей (без учета НДС).

#### **Выводы контрольно - счётной 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. Приморского Комсомола, д.106 путём 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.

3. Заключение договора на проведение оценки имущества обеспечено администрацией городского округа Большой Камень в сроки, уставленные 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. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости ИП «Петайкин Евгений Николаевич» выполнена формально и со значительным (более 30 дней) нарушением установленных договором сроков оказания услуги.

Представленный на рассмотрение Отчет № 580/22 от 19 мая 2022 года вызывает сомнение в обоснованности предлагаемой рыночной цены объекта муниципальной собственности, поскольку осуществлен без исследования рынка продажи недвижимости в г. Большой Камень. В случае оспаривания арендатором величины рыночной стоимости объекта оценки, данный Отчет не может являться доказательством обоснования установленной цены.

При этом определенная выкупная стоимость приближена к оценке, осуществленной в 2021 году ООО «Центр развития инвестиций», которая не вызывает сомнений в обоснованности, и может быть использована для направления арендатору соответствующего предложения.

**Предложения контрольно-счётной 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. Приморского Комсомола, д.106 путём реализации субъектом малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества».

Председатель



Н.Г. Апрускина