



КОНТРОЛЬНО – СЧЁТНАЯ
ПАЛАТА
городского округа
Большой Камень

г. Большой Камень

5 июня 2024 года.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 23-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.3, 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.3, путём реализации субъектом малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества» (далее - проект решения) подготовлен управлением имущественных отношений администрации

городского округа Большой Камень и внесён и.о. главы городского округа Большой Камень О.Г. Серебrenниковой (вх. № 61 от 03.06.2024).

В результате подготовки заключения установлено следующее:

1. Проект решения 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, не противоречит требованиям Порядка планирования и принятия решений об условиях приватизации муниципального имущества городского округа Большой Камень, утвержденного решением Думы городского округа ЗАТО Большой Камень от 25.04.2013 года № 136.

2. Муниципальное имущество, являющееся предметом экспертизы - нежилое помещение общей площадью 30,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Большой Камень, ул. Приморского Комсомола, д. 3, этаж 1, кадастровый номер 25:36:010201:15184 в соответствии со статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», передано индивидуальному предпринимателю Беспаловой Наталье Юрьевне по договору аренды от 11.03.2013 № 394 на период с 11.03.2013 по 11.03.2023 и по договору от 15 мая 2023 года на период с 15.05.2023 по 15.05.2028. Сумма арендной платы по действующему в настоящее время договору установлена в размере 19 000,00 (девятнадцать тысяч рублей) в месяц.

3. В соответствии со статьей 3 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» (далее- Закон № 159-ФЗ) субъекты малого и среднего предпринимательства, имеют преимущественное право на приобретение имущества, по цене равной его рыночной стоимости,

определенной независимым оценщиком, при соблюдении определенных условий, а им. но:

- 1) арендуемое недвижимое имущество находится во временном владении и пользовании непрерывно в течение одного года и более в соответствии с договором или договорами аренды имущества,
- 2) отсутствует, задолженность по арендной плате за недвижимое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления;
- 3) сведения о субъекте малого и среднего предпринимательства на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества не исключены из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства.

Все условия, определенные Законом № 159-ФЗ, для реализации преимущественного права в отношении арендуемого Беспаловой Н. Ю. имущества соблюдены, что подтверждается соответствующими документами (Сведения из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства; договора аренды; пояснительная записка управления имущественных отношений об отсутствии задолженности).

4. В соответствии с 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 обеспечивает заключение договора на проведение оценки имущества в двухмесячный срок с даты получения заявления от индивидуального предпринимателя о реализации своего преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

ИП Беспалова Наталья Юрьевна обратилась в администрацию городского округа Большой Камень с заявлением о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого ей имущества – нежилого помещения, общей площадью 30,9 кв. метров 08.09.2022 (вх. № 01/13276). На день подачи

заявления, имущество находилось в пользовании индивидуального предпринимателя более восьми лет.

В нарушение требований части 5 статьи 2 Порядка, муниципальный контракт № 02 на проведение оценки муниципального имущества заключен администрацией городского округа Большой Камень только 28 февраля 2024 года, т. е со значительным (более года) нарушением установленного срока.

Определение поставщика оказания услуг по проведению оценки муниципального имущества осуществлялось с использованием конкурентных способов (рассмотрены четыре заявки). Контракт заключен с ООО «Первоцвет» г. Оренбург, предложившим наименьшую цену за выполнение услуг.

Согласно полученному Отчету от 20.03.2024 № 718/24 рыночная стоимость нежилого помещения, определенная по сравнительному подходу (методом сравнения продаж) из расчета средней стоимости 1 квадратного метра - 68 433,21 рубль, составила в сумме 1 762 155,16 рублей (без учета НДС) и 2 114 586,19 рублей (с учётом НДС). Отчетные документы по оценке имущества приняты администрацией городского округа Большой Камень без замечаний, что подтверждается экспертным заключением от 28.03.2024 по результатам проведенной экспертизы в отношении услуг по контракту от 28.02.2024 № 2.

За основу, при проведении оценки рыночной стоимости муниципального имущества, оценщиком взяты три предложения на рынке продажи коммерческой недвижимости, расположенной в г. Большой Камень, г. Фокино и г. Находка. При этом на сайте forpost. ru на момент оценки к продаже предлагалось достаточное количество объектов (аналогов), расположенных непосредственно в г. Большой Камень.

По мнению КСП, учитывая опережающее социально-экономическое развитие территории Большой Камень, для оценки имущества сравнительным методом, целесообразно использовать стоимость объектов, расположенных на территории Большой Камень.

В ходе экспертизы проекта решения, КСП проведено исследование рынка недвижимости, рассмотрены 4 предложения о реализации объектов (аналогов) в

г. Большой Камень, размещенных на сайте forpost. ru. Исходя из проведенного анализа, средняя рыночная стоимость одного квадратного метра, предложенных к реализации объектов, составляет 124 107,63 рубля, что почти в 2 раза выше средней стоимости квадратного метра коммерческой недвижимости, используемой оценщиком при оценке имущества. При этом, все объекты (аналоги), взятые для анализа, максимально приближены к оцениваемому объекту по месту их расположения (центр города). Информация о стоимости объектов представлена в таблице 1.

Таблица 1.

№ п/п	адрес нежилого помещения	общая площадь	цена (рублей)	стоимость 1 кв.метра
1	г. Большой Камень, ул.Аллея Труда, дом3	45,00	6 500 000,00	144 444,44
2	г. Большой Камень, ул. Адмирала Макарова, дом 2	44,10	5 200 000,00	117 913,83
3	г. Большой Камень, ул. Адмирала Макарова, дом 5	32,00	3 800 000,00	118 750,00
4	г. Большой Камень, ул. Академика Курчатова, дом 8	61,00	7 100 000,00	116 393,44
итого		182,10	22 600 000,00	124 107,63

Исходя из сложившейся стоимости одного квадратного метра, полученной путем исследования рынка недвижимости, рыночная стоимость указанного нежилого помещения, определенная по сравнительному подходу, составляет ориентировочно 3 834 925,76 рублей с учетом НДС (124 107,63 рубля*30,9 кв.м.) или 3 067 940,60 рублей без учета НДС.

Таким образом, в случае принятия данного решения Думы, потери бюджета городского округа в части доходов от реализации указанного муниципального имущества, в связи с заниженной оценкой, могут составить порядка 1 305 785,54 рубля (3 067 940,60 рублей - 1 762 155,16 рублей).

Выводы контрольно - счѐтной 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.3 путѐм реализации субъектом малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества» не противоречит законодательству Российской Федерации.

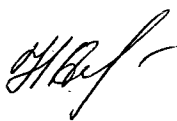
2. При подготовке проекта решения Думы соблюдены требования Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ в части реализации субъектом малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

3. Заключение договора на проведение оценки имущества обеспечено администрацией городского округа Большой Камень со значительным нарушением сроков (более года), установленных 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, определенная на основе трех предложений о продаже объектов коммерческой недвижимости, два из которых территориально расположены в г. Фокино и г. Находка, при наличии объектов (аналогов) в г. Большой Камень, вызывает сомнение в обоснованности предлагаемой рыночной цены объекта муниципальной собственности и по мнению КСП, существенно занижена.

5. В случае принятия, предлагаемого проекта решения Думы, потери бюджета городского округа в части доходов от реализации указанного муниципального имущества могут составить порядка 1 305 785,54 рубля.

Председатель



Н.Г. Апрускина