



**КОНТРОЛЬНО – СЧЁТНАЯ
ПАЛАТА**
городского округа
Большой Камень

г. Большой Камень

23 января 2025 года.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 3-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. Карла Маркса, дом 21, 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. Карла Маркса, дом 21, 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. Серебренниковой (вх. № 7 от 21.01.2025).

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 107,5 кв. м, 1973 года постройки, расположенное по адресу: г. Большой Камень, ул. Карла Маркса, дом 21, этаж подвал, кадастровый номер 25:36:010201:15303, в соответствии со статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», передано обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Большой Камень» по договору аренды от 20.12.2021 № 28/2021 на период с 01.01.2022 по 31.12.2026. Сумма арендной платы по действующему в настоящее время договору установлена в размере 24 000,00 рублей (двадцать четыре тысячи рублей) в месяц или 288 000,00 рублей (двести восемьдесят восемь тысяч рублей).

3. В соответствии со статьями 3; 9 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» 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 именно:

1) арендуемое недвижимое имущество находится во временном владении и пользовании непрерывно в течение двух лет и более в соответствии с договором 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 ООО Управляющая компания «Большой Камень» имущества соблюдены, что подтверждается соответствующими документами (Сведения из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства; договор аренды; пояснительная записка управления имущественных отношений об отсутствии задолженности арендатора).

4. Администрацией городского округа Большой Камень в пределах срока, установленного 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» (два месяца с даты получения заявления) был заключен муниципальный контракт № 63 от 12.12.2024 на проведение оценки имущества с частнопрактикующим оценщиком Базайченко Ольга Владимировна .

Кадастровая стоимость объекта составляет 822 831,88 рублей (восемьсот двадцать две тысячи восемьсот тридцать один рубль, 88 копеек), что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 05.12.2024

Согласно полученному Отчету от 17.12.2024 № 168/24 рыночная стоимость нежилого помещения, определенная по сравнительному подходу (методом сравнения продаж), составила в сумме 7 197 000,00 рублей (семь миллионов сто девяносто семь тысяч рублей).

При проведении оценки рыночной стоимости муниципального имущества Оценщиком проанализированы и использованы для расчета рыночной цены четыре объекта - аналога, размещенные на сайте forpost.ru., которые предлагались на продажу на вторичном рынке в г. Большой Камень.

По мнению КСП, 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 - 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. Карла Маркса, дом 21, путём 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 «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. Представленный частнопрактикующим оценщиком Базайченко Ольга Владимировна Отчет «Об оценке рыночной стоимости объекта муниципального имущества городского округа Большой Камень» от 17.12.2024

№ 168/24 не вызывает сомнения в обоснованности предлагаемой рыночной цены объекта муниципальной собственности, поскольку осуществлен при исследовании рынка продаж аналогичных объектов, расположенных в городском округе Большой Камень.

Предложения контрольно-счётной палаты городского округа:

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. Карла Маркса, дом 21, путём реализации субъектом малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества»

Председатель



Н.Г. Апрускина