



**КОНТРОЛЬНО – СЧЁТНАЯ
ПАЛАТА**

городского округа
Большой Камень

г. Большой Камень

21 марта 2023 года

ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 9-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. Академика Курчатова, д.8, цокольный этаж,
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, утверждённным 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. Академика Курчатова, д.8, цокольный этаж, путем реализации субъектом малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества»

подготовлен управлением имущественных отношений администрации городского округа Большой Камень и внесён и.о.главы городского округа Большой Камень О.Г. Серебренниковой (вх. № 37 от 21.03.2023).

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 141,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Большой Камень, ул. Академика Курчатова, дом 8, цокольный этаж, кадастровый номер 25:36:010201:15356, 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 10.10.2019 № 442 передано ООО «Атеста» во временное владение и пользование на период с 10.10.2019 года по 10.10.2024 года. Договор о передаче в аренду недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Большой Камень № 442 зарегистрирован 25.10.2019, номер государственной регистрации: 25:36:010201:15356-25/008/2019-5.

Согласно акта приемки передачи имущества от 10.10.2019 нежилое помещение находится в удовлетворительном состоянии, обеспечено теплоснабжением, электроснабжением и водоснабжением.

Сумма арендной платы по договору установлена в размере 14 140,00 рублей ежемесячно, что в год составляет 169 680,0 рублей.

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 октябре 2022 года (вх. № 01/15172 от 13.10.2022) ООО «Атеста» Наумова Инна Эдуардовна обратилась в администрацию городского округа Большой Камень с заявлением о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества городского округа Большой Камень – нежилого помещения, общей площадью 141,4 кв. метра, расположенного по адресу: г. Большой Камень, ул. Академика Курчатова, дом 8, цокольный этаж, которое на день подачи заявления находилось в ее временном владении (пользовании) непрерывно в течении трех лет, что соответствует условиям приватизации по преимущественному праву.

Администрацией городского округа, в сроки, установленные 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), заключен муниципальный контракт от 02.12.2022 № 181 с ООО «Профессионал», г. Находка на проведение оценки муниципального имущества.

Кадастровая стоимость объекта составляет 4 200 352,79 рублей (четыре миллиона двести тысяч триста пятьдесят два рубля, 79 копеек), что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 21.03.2023.

Согласно полученному Отчету «Об оценке рыночной стоимости объекта муниципального имущества городского округа Большой Камень» от 16.12.2022 № 22/12-18 рыночная стоимость нежилого помещения, определенная по сравнительному подходу методом сравнения продаж аналогичных объектов, составила в сумме 6 849 000 (Шесть миллионов восемьсот сорок девять тысяч) рублей (без учета НДС) и 8 218 800 (Восемь миллионов двести восемнадцать тысяч восемьсот) рублей, с учетом НДС.

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 - аналога, которые предлагались на продажу на вторичном рынке в г.Большой Камень и которые наиболее совпадали с характеристиками рассматриваемого объекта. 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. Академика Курчатова, д.8, цокольный этаж, 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».

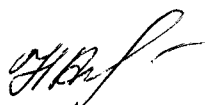
3. Заключение муниципального контракта на проведение оценки имущества (от 02.12.2022 № 181) обеспечено администрацией городского округа Большой Камень в сроки, уставленные решением Думы городского округа Большой Камень от 26.04.2013 № 136 «Об утверждении порядка планирования и принятия решений об условиях приватизации муниципального имущества городского округа Большой Камень».

4. Представленный ООО «Профессионал» Отчет «Об оценке рыночной стоимости объекта муниципального имущества городского округа Большой Камень» от 16.12.2022 № 22/12-18 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-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 г. Большой Камень, ул. Академика Курчатова, д.8, цокольный этаж, путем реализации субъектом малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества»

Председатель



Н.Г. Апрускина