

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту решения Думы города «Об условиях приватизации муниципального имущества при реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества (нежилое здание, расположенное по адресу: г. Сургут, ул. Сибирская, д. 14, с земельным участком)»

Настоящий проект подготовлен в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ № 159-ФЗ), на основании заявления ООО «Основа» от 10.09.2024 о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества – нежилого здания с кадастровым номером 86:10:0101031:243, площадью 475 кв. м, расположенного по адресу: г. Сургут, ул. Сибирская, д. 14. Имущество обременено договором аренды муниципального имущества от 16.06.2022 № 14, арендатор – ООО «Основа». Срок аренды установлен с 16.06.2022 по 15.06.2027.

В силу статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» приватизация здания осуществляется одновременно с отчуждением занимаемого объектом и необходимого для его использования земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101031:205, площадью 1 715 кв. м, расположенного по адресу: г. Сургут, ул. Сибирская, 14, микрорайон 19. Земельный участок в муниципальной собственности, обременен договором аренды земельного участка от 01.09.2022 № 68, арендатор – ООО «Основа». Срок аренды установлен с 16.06.2022 по 15.06.2027.

Заявитель ООО «Основа» является субъектом малого предпринимательства и не имеет ограничений на реализацию преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества, так как соответствует условиям статьи 3 ФЗ № 159-ФЗ:

- муниципальное имущество на день подачи заявления (10.09.2024) находится в пользовании у ООО «Основа» непрерывно в течение одного года и более (с 16.06.2022);

- отсутствует задолженность по арендной плате за имущество, неустойкам (штрафам, пеням);

- согласно сведениям из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства ООО «Основа» относится к категории «Микропредприятие» (<https://rmsp.nalog.ru/>).

Согласно отчету об оценке от 06.02.2025 № 116/03-00030, произведённому Союзом «Сургутская Торгово-промышленная палата», общая рыночная стоимость имущества по состоянию на 06.02.2025 составляет 46 495 000 руб., из них стоимость здания 28 645 000 руб.,

в том числе НДС (20%) 4 774 166,67 руб., стоимость земельного участка – 17 850 000 руб. (НДС не облагается). Цена продажи имущества, за вычетом НДС (20%), составляет 41 720 833,33 руб., из них цена здания 23 870 833,33 руб., земельного участка – 17 850 000 руб.

В силу подпунктов 6 и 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса РФ операции по реализации имущества, выкупаемого в порядке, установленном ФЗ № 159-ФЗ, операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость.

Для определения соответствия отчета об оценке от 06.02.2025 № 116/03-00030 требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности проведена экспертиза отчета, по результатам которой получено положительное экспертное заключение № 28557 от 12.02.2025, рыночная стоимость (46 495 000 руб., в том числе НДС (20%) 4 774 166,67 руб.) подтверждена.

Срок рассрочки оплаты выкупаемого имущества принимается равным 5 (пяти) годам (решение Думы города от 24.12.2018 № 372-VI ДГ).

В соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 9 Закона № 159-ФЗ решение по настоящему вопросу должно быть принято в двухнедельный срок с даты принятия отчета об оценке арендуемого имущества (не позднее 26.02.2025).

Приложение: опись приложений в 1 экз.

Директор департамента имущественных
и земельных отношений Администрации
города

А.В. Дворников

« ____ » _____ 2025 г.

Исполнитель:
Третьякова Ольга Васильевна
главный специалист отдела продаж
департамента имущественных и земельных отношений
тел. (3462) 528252
13.02.2025