

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. Бужова, д. 7/3, 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 «Квестор» от 05.03.2025 о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества – нежилого здания с кадастровым номером 86:10:0101001:462, площадью 136,4 кв. м, расположенного по адресу: г. Сургут, ул. Бажова, д. 7/3. Имущество обременено договором аренды муниципального имущества от 28.01.2024 № 2, арендатор – ООО «Квестор». Срок аренды установлен с 28.01.2024 по 27.01.2029.

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 86:10:0101001:3, площадью 412 кв. м, расположенного по адресу: г. Сургут, ул. Бажова, 7/3. Земельный участок в муниципальной собственности, обременен договором аренды земельного участка от 13.12.2024 № 107, арендатор – ООО «Квестор». Срок аренды установлен с 28.01.2024 по 27.01.2029.

Заявитель ООО «Квестор» 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 (05.03.2025) находится в пользовании у ООО «Квестор» непрерывно в течение двух лет и более (согласно договору аренды муниципального имущества от 27.02.2019 № 3 срок аренды установлен с 28.01.2019);

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

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

- арендуемое здание постановлением Администрации города от 12.08.2010 № 3993 включено в перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам

малого и среднего предпринимательства, утвержденный постановлением Администрации города от 05.05.2009 № 1594, и числится в указанном перечне более пяти лет.

Согласно отчету об оценке от 23.04.2025 № 72/25, произведённому ООО «Стандарт оценки», общая рыночная стоимость имущества по состоянию на 23.04.2025 составляет 16 028 017 руб., из них стоимость здания 12 566 805 руб., в том числе НДС (20%) 2 094 467,50 руб., стоимость земельного участка – 3 461 212 руб. (НДС не облагается). Цена продажи имущества, за вычетом НДС (20%), составляет 13 933 549,50 руб., из них цена здания 10 472 337,50 руб., земельного участка – 3 461 212 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 23.04.2025 № 72/25 требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности проведена экспертиза отчета, по результатам которой получено положительное экспертное заключение № 29545 от 05.05.2025, рыночная стоимость (16 028 017 руб., в том числе НДС (20%) 2 094 467,50 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 28.05.2025).

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
14.05.2025