



**КОНТРОЛЬНО-СЧЁТНЫЙ ОРГАН -
КОНТРОЛЬНО - СЧЕТНАЯ ПАЛАТА
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЕВПАТОРИЯ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

адрес: 297408, Российская Федерация, Республика Крым, г. Евпатория, пер. Голикова, 6, тел. /36569/ 2-38-26, e-mail: ksp_evpr@mail.ru, ИНН 9110005512

ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 05-05/72

**на проект решения Евпаторийского городского совета Республики Крым
«О внесении изменений и дополнений в прогнозный план (программу) приватизации
муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального
образования городской округ Евпатория Республики Крым, на 2024 и на плановый
период 2025 и 2026 годы»**

г. Евпатория

«22» ноября 2024г.

В адрес КСП ГО Евпатория РК 21.11.2024 с сопроводительным письмом департамента имущественных и земельных отношений администрации города Евпатории Республики Крым (исх. № 3738/09 от 21.11.2024) поступил проект решения Евпаторийского городского совета Республики Крым «О внесении изменений и дополнений в прогнозный план (программу) приватизации муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, на 2024 и на плановый период 2025 и 2026 годы» (далее – проект решения) для подготовки заключения.

Проект решения представлен с учетом устранения замечаний, указанных в заключении КСП ГО Евпатория РК от 05.11.2024 № 05-05/68 и от 20.11.2024 № 05-05/70 на аналогичные проекты решения.

Представленный проект подлежит изучению КСП ГО Евпатория РК в рамках оценки эффективности формирования муниципальной собственности, управления и распоряжения такой собственностью и контроля за соблюдением установленного порядка формирования такой собственности, управления и распоряжения такой собственностью, согласно п. 5 ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 07.02.2011 № 6-ФЗ «Об общих принципах организации и деятельности контрольно-счетных органов субъектов Российской Федерации, федеральных территорий и муниципальных образований» (с изменениями и дополнениями).

К проекту решения прилагаются:

1. пояснительная записка;
2. копии актов сверок на объекты, предлагаемые к включению в прогнозный план (программу) приватизации.

Суть проекта решения:

Представленным для заключения проектом решения предполагается в прогнозный план (программу) приватизации муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования на 2024 и на плановый период 2025 и 2026 годы, утвержденный решением Евпаторийского городского совета Республики Крым от 29.03.2024 № 2-81/11, внести следующие изменения:

1. Пункт 7 Раздела I изложить в следующей редакции:

«7. В соответствии с прогнозным планом (программой) приватизации:

- в **2024** году запланирована приватизация **6-ти имущественных комплексов муниципальных унитарных предприятий** путем их преобразования в хозяйственные общества и отчуждение **9-ти объектов недвижимости** общей площадью 1 487,5 кв. м., в том числе 4-х объектов с земельными участками общей площадью 2 880,0 кв.м., при этом

прогнозируемые поступления в бюджет муниципального образования составят 23 777,06 тыс. руб.;

- в **2025** году запланировано отчуждение **2-х объектов недвижимости** общей площадью 366,8 кв. м., при этом прогнозируемые поступления в бюджет муниципального образования составят **28 151,03** тыс. руб.

- в **2026** году запланировано отчуждение **1-го объекта недвижимости** общей площадью 23,1 кв. м., при этом прогнозируемые поступления в бюджет муниципального образования составят **25 402,96** тыс. руб.

Анализ проекта решения:

Правоотношения в сфере приватизации муниципального имущества городского округа Евпатория Республики Крым урегулированы:

- Гражданским кодексом Российской Федерации (ст. 217);
- Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

- Федеральным законом от 21.02.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»;

- Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения 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»;

- Постановлением Правительства РФ от 26.12.2005 № 806 «Об утверждении Правил разработки прогнозных планов (программ) приватизации государственного и муниципального имущества и внесении изменений в Правила подготовки и принятия решений об условиях приватизации федерального имущества»;

- Положением о порядке и условиях приватизации муниципального имущества муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым (новая редакция), утв. решением Евпаторийского городского совета Республики Крым от 29.09.2017 № 1-63/5 (с изменениями от 29.12.2017 №1-69/11) (далее – Положение о приватизации);

- Порядком управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, утв. решением Евпаторийского городского совета Республики Крым от 05.09.2019 № 1-95/3 (далее - Порядок управления и распоряжения имуществом).

В соответствии с абз. 2 п. 2.2 Положения о приватизации в течении года в утвержденный прогнозный план (программу) приватизации муниципального имущества могут вноситься изменения.

Проект решения размещен на официальном сайте муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым 21.11.2024.

Изучением представленного проекта решения установлено следующее:

Согласно пояснительной записке ДИЗО необходимость внесения изменений обусловлена тем, что ООО «КНК» и ООО «Парк «Забава» как субъекты малого и среднего предпринимательства, арендующие объекты недвижимого имущества более 2-х лет, имеют преимущественное право на приобретение арендуемого муниципального имущества, входящего в состав казны муниципального образования, что соответствует требованиям ст. 3 Федерального закона от 22.07.2008 №159-ФЗ "Об особенностях отчуждения 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 – Федеральный закон № 159-ФЗ).

Согласно ст. 3 Федерального закона №159-ФЗ субъекты малого и среднего предпринимательства, ... при возмездном отчуждении арендуемого имущества из ... муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение

такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком ... при условии, что:

- арендуемое недвижимое имущество на день подачи заявления находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение одного года и более в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества, .. (пп.1);

- отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества в соответствии с частью 4 статьи 4 настоящего Федерального закона, а в случае, предусмотренном частью 2 или частью 2.1 статьи 9 настоящего Федерального закона, - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления (пп.2);

- 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 (пп.5).

Исходя из требований действующего законодательства, объекты, которые планируются к отчуждению, не должны быть изъяты из гражданского оборота, их отчуждение не должно нарушать права и законные интересы третьих лиц.

В Раздел I предлагается внести изменения в пункт 7 в связи с увеличением количества и площади объектов, предлагаемых к отчуждению в 2024 году, а также увеличением суммы прогнозируемых поступлений в бюджет от реализации муниципального имущества.

КСП ГО Евпатория РК отмечает, что прогнозируемые поступления в бюджет муниципального образования в 2024 – 2026 годах указаны без обоснования расчетов сумм планируемых доходов.

В соответствии с Общими требованиями к методике прогнозирования поступлений доходов в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.06.2016 № 574, для расчета прогнозируемого объема доходов от продажи имущества, находящегося в муниципальной собственности применяется метод прямого расчета (пп. «е» п. 7). Метод прямого расчета основан на непосредственном использовании прогнозных значений объемных и стоимостных показателей, определяющих прогнозный объем поступлений прогнозируемого вида доходов. В случае прогнозирования доходов от реализации имущества, находящегося в муниципальной собственности, в части реализации основных средств по указанному имуществу алгоритм расчета прогнозных показателей определяется с учетом прогнозного плана (программы) приватизации муниципальных образований, а также порядка и последовательности применения способов приватизации, установленных законодательством Российской Федерации о приватизации государственного и муниципального имущества.

В пояснительной записке к проекту решения указано, что расчет прогнозных поступлений проведен исходя из данных отчетов о рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, полученных в 2024 году. Для расчета сумм поступлений от отчуждения предлагаемого имущества была использована цена за 1 кв.м. объекта капитального строительства в сумме 20 000,0 руб., а за 1 кв. м. земельного участка средняя цена указана 5000,00 руб. При этом указано, что предположительно покупатели в соответствии со ст. 5 Федерального закона № 159-ФЗ воспользуются рассрочкой сроком на 5 лет. Ожидаемый доход от отчуждения объектов, указанных в проекте составит ориентировочно 9 374 000,00 рублей (20 000,00 руб.*350,2 кв.м + 5000,00*474 кв.м). При этом указано, что с учетом рассрочки суммы поступлений составят 156,233 тыс. руб. ежемесячно.

Анализируя суммы прогнозируемых поступлений в бюджет муниципального образования, указанные в проекте прогнозного плана приватизации на 2024 – 2026 год, установлено, что суммы поступлений увеличены соответственно:

- в 2024 году не увеличивались (23 777,06 тыс. руб. (в проекте решения) – 23 777,06 тыс.руб.(в редакции решения ЕГС от 26.07.2024 №2-90/17);

- в 2025 году на 1 874,798 тыс. руб. (28 151,03 тыс. руб. (в проекте решения) – 26 276,232 тыс.руб.(в редакции решения ЕГС от 26.07.2024 №2-90/17);

- в 2026 году на 1 874,796 тыс. руб. (25 402,96 тыс. руб. (в проекте решения) – 23 528,164 тыс.руб.(в редакции решения ЕГС от 26.07.2024 №2-90/17).

Пункт 1 Раздела II предлагается дополнить пунктами 4,5,6 следующего содержания:

№ п/п	Наименование объекта	Местонахождение	Назначение, характеристика	Срок приватизации
4.	Нежилое помещение кадастровый номер 90:18:040104:3324	Республика Крым, г. Евпатория, пгт. Новоозерное, ул. Молодежная, д. 1	Нежилое помещение первого этажа общей площадью 248,0 кв. м.	4 квартал
5.	Нежилое здание кадастровый номер 90:18:010105:484 Нежилое здание кадастровый номер 90:18:010105:485 Земельный участок кадастровый номер 90:18:010105:482 Земельный участок кадастровый номер 90:18:010105:483	Республика Крым, г. Евпатория ул. Горького, д. 5	Нежилое здание общей площадью 82,0 кв. м. Нежилое здание общей площадью 20,2 кв. м. Земельный участок общей площадью 330,0 кв.м. Земельный участок общей площадью 144,0 кв.м.	4 квартал

В отношении впервые включённых в данный перечень объектов КСП ГО Евпатория РК отмечает следующее.

Согласно Положению о приватизации, продажа муниципального имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, осуществляется в соответствии с Федеральным законом № 159-ФЗ, другими нормативными правовыми актами РФ. Для реализации права преимущественной покупки заявителем предоставляется в администрацию города Евпатории Республики Крым заявление произвольной формы (п. 3.13).

Копии заявлений в администрацию города Евпатории Республики Крым от заявителей к рассматриваемому проекту не представлены.

В сопроводительном письме к проекту решения указано, что предлагаемые к включению объекты, подлежащие отчуждению **включены в прогнозный план приватизации объектов по инициативе органа приватизации.**

Анализом предоставленных документов к проекту решения по объектам № 4-5 установлено следующее.

По объекту № 4.

Объект «**Нежилое помещение**», расположенный по адресу г. **Евпатория, пгт. Новоозерное, ул. Молодежная, д. 1**, представляет собой **нежилое помещение на первом этаже многоквартирного жилого дома** общей площадью 248,0 кв. м. (кадастровый номер № 90:18:040104:3324).

Согласно представленному пакету документов, объект является муниципальной собственностью, находится в непрерывной аренде у ООО «КНК» согласно договору аренды от 23.10.2023 № 25/23 (с изменениями и дополнениями до 22.08.2025). До заключения договора аренды от 23.10.2023 № 25/23 действовал договор аренды № 01/20 от 12.10.2022 (с изменениями), заключенный с МУП «МИР» городского округа Евпатория Республики Крым.

В соответствии с преамбулой дополнительного соглашения № 2 от 23.10.2023 к договору аренды недвижимого имущества № 01/20 от 12.10.2022 вышеуказанное **помещение** на основании постановления администрации города Евпатория Республики Крым от 19.01.2023 № 98-п **изъято из хозяйственного ведения МУП «МИР» городского округа Евпатория Республики Крым и включено в состав объектов недвижимого имущества муниципальной казны** муниципального образования городской округ Евпатория

Республики Крым. На основании выписки из протокола № 15/2023 от 20.10.2023 заседания комиссии администрации города Евпатории по предоставлению муниципального имущества в аренду и безвозмездное пользование договор аренды № 01/20 от 12.10.2022 (с изменениями и дополнениями) был изложен в новой редакции от 23.10.2023 № 25/23.

В предоставленной к проекту решения выписке об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (помещение), выданной 23.10.2024 на помещение с кадастровым номером 90:18:040104:2677 указано, что 18.10.2024 (т.е. через 21 месяц после изъятия из хозяйственного ведения МУП «МИР» и через 12 месяцев после заключения договора аренды от 23.10.2023) внесены изменения в сведения о праве и правообладателях. Право собственности зарегистрировано за муниципальным образованием городской округ Евпатория Республики Крым № 90:18:040104:3324-91/052/2024-1.

ДИЗО представлена справка об отсутствии задолженности по арендной плате по заключенным договорам аренды на дату подготовки проекта решения.

По объекту № 5.

Объекты, расположенные по адресу ул. Горького, д. 5, представляют собой следующие **нежилые здания:**

- **нежилое здание (Общественный туалет)** общей площадью 82,0 кв.м. (кад. № 90:18:010105:484),

- **нежилое здание** общей площадью 20,2 кв.м. (кад. № 90:18:010105:485);

- **земельный участок по адресу ул. Горького, з/у 5** общей площадью 330,0 кв.м. категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования участка – благоустройство, код 12.0.2, парки культуры и отдыха, код 3.6.2, (кад. № 90:18:010105:482);

- **земельный участок** общей площадью 144,0 кв.м. (кад. № 90:18:010105:483).

Согласно представленному пакету документов, объекты (нежилые здания) являются муниципальной собственностью, находятся в непрерывной аренде у ООО «Парк «Забава» согласно договору аренды от 01.09.2021 № 23/21 (до 31.08.2026).

Земельный участок, площадью 330,0 кв.м. (кад. № 90:18:010105:482) является муниципальной собственностью, находится в аренде заявителя согласно договору аренды земельного участка №8-н от 27.01.2022, заключенного с ДИЗО на срок до 31.08.2026. Земельный участок предоставлен в аренду без проведения торгов для эксплуатации и обслуживания недвижимого имущества: нежилого здания (общественного туалета) площадью 82,0 кв.м. с кад. №90:18:010105:484.

Земельный участок, площадью 144,0 кв.м. (кад. № 90:18:010105:483) является муниципальной собственностью, находится в аренде заявителя согласно договору аренды земельного участка № 18-н от 04.03.2022, заключенного с ДИЗО на срок до 31.08.2029. Земельный участок предоставлен в аренду без проведения торгов для эксплуатации и обслуживания недвижимого имущества: нежилого здания общей площадью 20,2 кв.м. с кад. №90:18:010105:485.

ДИЗО представлены справки об отсутствии задолженности по арендной плате по заключенным договорам аренды на дату подготовки проекта решения.

Вывод:

Принятие данного решения входит в компетенцию Евпаторийского городского совета Республики Крым согласно п. 45 ч. 2 ст. 40 Устава городского округа Евпатория Республики Крым и не противоречит требованиям Положения о порядке и условиях приватизации муниципального имущества муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, утвержденного решением Евпаторийского городского совета Республики Крым от 29.09.2017 № 1-63/5 (с изменениями).

Заключение носит рекомендательный характер.

Аудитор
КСП ГО Евпатория РК

А.А. Битовт