**ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 05**

**Контрольного органа на проект решения Думы городского округа Красноуральск «О внесении изменений, дополнений в решение Думы городского округа Красноуральск от 29.08.2014 № 305 «Об утверждении прогнозного плана (программы) приватизации объектов муниципальной собственности городского округа Красноуральск на 2015 год»**

городской округ Красноуральск 18 мая 2015 года

В соответствии со статьей 157 Бюджетного кодекса Российской Федерации, на основании Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (с изменениями, далее – Федеральный закон № 178-ФЗ); 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» (с изменениями, далее – Федеральный закон № 159-ФЗ); Положения о порядке отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Красноуральск и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, утвержденного решением Думы городского округа Красноуральск от 29.05.2009 № 316 (с изменениями, далее – Положение №316); Положения о порядке организации и проведения приватизации муниципального имущества городского округа Красноуральск, утвержденного решением Думы городского округа Красноуральск от 31.08.2011 № 672 (с изменениями, далее – Положение о приватизации); Порядка управления и распоряжения муниципальным имуществом городского округа Красноуральск, утвержденного решением Думы городского округа Красноуральск от 11.11.2014 № 325 (далее – Порядок); пункта 8.1 Положения о Контрольном органе городского округа Красноуральск, утвержденного решением Думы городского округа Красноуральск от 04.12.2014 № 335, Контрольным органом подготовлено настоящее заключение на внесенный администрацией городского округа Красноуральск проект решения Думы городского округа Красноуральск «О внесении изменений, дополнений в решение Думы городского округа Красноуральск от 29.08.2014 № 305 «Об утверждении прогнозного плана (программы) приватизации объектов муниципальной собственности городского округа Красноуральск на 2015 год» (далее – Проект).

В Контрольный орган городского округа Красноуральск для проведения экспертизы Проекта поступили следующие документы:

- письмо Думы городского округа Красноуральск от 13.05.2015 № 117 – на 1 листе;

- Проект решения Думы городского округа Красноуральск – на 4 листах;

- пояснительная записка, заявка на внесение изменений в бюджет–на 4 листах;

- справочная информация – на 33 листах.

Перечень представленных документов соответствует требованиям Положения о правовых актах Думы городского округа Красноуральск, утвержденного решением Думы городского округа Красноуральск (далее – Дума) от 11.07.2008 № 81.

Рассмотрев представленный Проект, **Контрольный орган отмечает:**

**1.** Проектом предлагается внести изменения в прогнозный план (программу) приватизации в части предполагаемых сроков приватизации объекта муниципальной собственности – нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Красноуральск, ул. 40 лет Октября, 7, а именно – перенести срок приватизации со второго на третий квартал 2015 года. Названный объект предполагается к приватизации путем продажи на открытом аукционе.

Данные изменения вносятся в связи с тем, что для проведения оценочных работ, результатом которых является определение начальной цены приватизируемого объекта муниципальной собственности на основании отчета независимого оценщика, заключен муниципальный контракт, срок сдачи работ по которому до 15.06.2015.

Учитывая продолжительность срока проведения процедуры аукциона в соответствии со статьей 18 Федерального закона № 178-ФЗ, приватизировать названный объект муниципальной собственности во втором квартале 2015 года не представляется возможным.

Также Проектом предлагается осуществить возмездное отчуждение арендуемого муниципального недвижимого имущества, в порядке, обеспечивающем реализацию преимущественного права арендатора на приобретение указанного имущества в соответствии с Федеральным законом № 159-ФЗ.

При подготовке заключения показатели Проекта анализировались в сравнении с установленными показателями, утвержденными решением Думы от 29.08.2014 № 305 «Об утверждении прогнозного плана (программы) приватизации объектов муниципальной собственности городского округа Красноуральск на 2015 год» (с изменениями от 27.11.2014 № 331, от 12.02.2015 № 355, от 29.04.2015 № 379).

Изменение плана приватизации объектов муниципальной собственности в 2015 году представлено в таблице 1.

Таблица 1

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта | Решение Думы от 29.08.2014  № 305 (с изменениями от 29.04.2015 № 379),  тыс. руб. | Проект,  тыс. руб. | Предпола-гаемая начальная цена,  тыс. руб. |
| 1 | Нежилое помещение, расположен-ное по адресу: г. Красноуральск, ул. 40 лет Октября, 7 | 200,0 | - | 200,0 |
| 2 | Нежилые здания с земельным участком расположенные в районе пос. Краснодольский, в 1,2 км на северо-запад от ориентира – объект торговли (магазин), располо-женного по адресу: пос. Краснодольский, ул. Матросова, 9 | 9 527,0 | - | 9 527,0 |
| 3 | Здание котельной с земельным участком расположенное в г. Красноуральске, ул. Красина, д. 5 | 625,0 | - | 625,0 |
| 4 | Нежилые здания с земельным участком расположенные в г. Красноуральске, ул. Парижской Коммуны, д. 16 | 1 330,0 | - | 1 330,0 |
| 5 | Нежилое здание медвытрезвителя, с земельным участком расположенное по адресу: Свердловская область, г. Крас-ноуральск, ул. Дзержинского, д. 48 | 804,63 | - | 804,63 |
| 6 | Нежилое помещение, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Красноуральск, ул. Каляева, д. 44 | 680,595 | - | 680,595 |
| 7 | Нежилое здание с земельным участком, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Красноуральск, ул. Колхозная, д. 8 | 803,32 | - | 803,32 |
| 8 | Нежилое помещение, расположен-ное по адресу: Свердловская область, г. Красноуральск, ул. Иллариона Янкина, д. 22, пом. 29 | - | +1 006,15 | 1 006,15 |
| 9 | Нежилое помещение, расположен-ное по адресу: Свердловская область, г. Красноуральск, ул. Парковая, д. 3, общая площадь – 279,3 кв.м | - | +2 742,0 | 2 742,0 |
| 10 | Нежилое помещение, расположен-ное по адресу: Свердловская область, г. Красноуральск, ул. Парковая, д. 3, общая площадь – 27,4 кв.м | - | +316,0 | 316,0 |
| 11 | Нежилое помещение, расположен-ное по адресу: Свердловская область, г. Красноуральск, ул. Парковая, д. 3, общая площадь – 12,0 кв.м | - | +140,0 | 140,0 |
| 12 | Нежилое помещение, расположен-ное по адресу: Свердловская область, г. Красноуральск, ул. Каляева, д. 63, пом. 1 | - | +1 100,0 | 1 100,0 |
| ИТОГО | | 13 970,545 | +5 304,15 | 19 274,695 |

Таким образом, количество объектов муниципальной собственности, подлежащих приватизации в 2015 году, составит 12 единиц на сумму 19274,695 тыс. рублей.

**2.** Проверкой, проведенной в Комитете по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Красноуральск, установлено следующее:

- филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Свердловской области оформлены кадастровые паспорта на предлагаемые к приватизации объекты недвижимости: от 25.11.2014 № 66/301/14-658615; от 18.12.2014 №№ 66/301/14-725486, 66/301/14-725659, 66/301/14-725680; от 02.04.2015 № 66/301/15-230901;

- Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области в отношении названных объектов зарегистрировано право собственности, субъектом которого является городской округ Красноуральск, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделаны записи регистрации, что подтверждается Свидетельствами о государственной регистрации права от 18.02.2015 66 АЖ 838364, от 30.01.2015 66 АЖ 838220, от 30.01.2015 66 АЖ 838221, от 30.01.2015 66 АЖ 838219, от 12.11.2014 66 АЖ 670693 соответственно;

- ООО «Центр независимой оценки «УралЕвропаАзия», а также ООО «Консалтинг» в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями) была произведена оценка рыночной стоимости предлагаемых к приватизации объектов муниципальной собственности (оценочные отчеты от 31.03.2015 №№ 12/15/Н, 07/15/Н, 08/15/Н, 09/15/Н; от 13.05.2015 № 11/05/15 соответственно).

В соответствии со статьей 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 в порядке, установленном Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=DBBB4099A3230C42D00A756965DB7BA29F34056C7ADF524A79F03C4924g7d6D) от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Однако, при этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что:

- арендуемое имущество по состоянию на 1 июля 2013 года находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества;

- отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества.

Администрацией городского округа Красноуральск было передано во временное владение и пользование нежилое помещение общей **площадью 251,4 кв.м**, расположенное по адресу: ул. Парковая, 3 в г. Красноуральске Свердловской области в целях использования: под домоуправление для эксплуатации, обслуживания и ремонта жилого фонда ООО «Управляющая компания» на основании договоров аренды нежилого помещения.

В соответствии с договорами арендная плата начислялась и производилась из расчета площади объекта аренды – 251,4 кв.м (приложения № 2 к договорам аренды).

Проектом предлагается реализовать преимущественное право на объект **площадью** **279,3** **кв.м**, оценка рыночной стоимости предлагаемого к приватизации объекта была произведена также из расчета площади в 279,3 кв.м, что противоречит нормам статьи 3 Федерального закона № 159-ФЗ и пункта 6 главы 1 Положения № 316.

Согласно кадастровым паспортам три объекта, предлагаемых к приватизации, находящихся по адресу: Свердловская область, город Красноуральск, ул. Парковая, дом 3, являются нежилыми помещениями, расположенными в цокольном этаже б/№, а именно:

- нежилое помещение общей площадью 251,4 кв.м, номера на поэтажном плане 1-2, 4-11, 13-26 с преимущественным правом выкупа ООО «Управляющая компания»;

- два нежилых помещения площадью 12,0 кв.м и 27,4 кв.м, номера на поэтажном плане 3 и 12 с преимущественным правом выкупа ООО «Расчетно-кассовый центр».

В соответствии с пунктом 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно, технические этажи, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование

А в соответствии с пунктом 4 статьи 36 ЖК РФ объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц *по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников*.

На основании пункта 3 статьи 36 ЖК РФ уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только *с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции*.

На поэтажном плане подвала и цокольного этажа отсутствует схема расположения инженерных коммуникаций, что не позволяет сделать вывод о правомерности осуществления возмездного отчуждения арендуемого недвижимого имущества, в порядке, обеспечивающем реализацию преимущественного права арендатора на приобретение указанного имущества в соответствии с Федеральным законом № 159-ФЗ.

**ВЫВОД:**

1. Представлено письмо Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Красноуральск от 13.05.2015 №123 о дополнительном доходе от продажи муниципального имущества в 2015 году.

**2.** Контрольный орган рекомендует - проект решения Думы городского округа Красноуральск «О внесении изменений, дополнений в решение Думы городского округа Красноуральск от 29.08.2014 № 305 «Об утверждении прогнозного плана (программы) приватизации объектов муниципальной собственности городского округа Красноуральск на 2015 год» принять к рассмотрению с учетом норм действующего законодательства.

Председатель Контрольного органа

городского округа Красноуральск О.А.Берстенева