



ТШӖКТӖМ РЕШЕНИЕ

Об условиях приватизации муниципального имущества при реализации субъектом малого и среднего предпринимательства Индивидуальным предпринимателем Хафизовой Лидой Мазитовной преимущественного права на приобретение арендуемого муниципального недвижимого имущества

Принято Советом муниципального
образования городского округа «Усинск»
четвертого созыва на _____ сессии

«___» _____ 2014 года

В целях оптимизации структуры муниципальной собственности и формирования доходов бюджета муниципального образования городского округа «Усинск», в соответствии с Федеральными законами от 22 июля 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» от 24 июля 2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» Совет муниципального образования городского округа «Усинск»

РЕШИЛ:

1. Утвердить условия приватизации муниципального имущества при реализации субъектом малого и среднего предпринимательства Индивидуальным предпринимателем Хафизовой Лидой Мазитовной преимущественного права на приобретение арендуемого муниципального недвижимого имущества согласно приложению.

2. Администрации муниципального образования городского округа «Усинск» осуществить приватизацию муниципального имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Контроль за исполнением настоящего Решения возложить на постоянную комиссию Совета муниципального образования городского округа «Усинск» по вопросам бюджета и развития территории (М.А.Серов).

4. Настоящее Решение вступает в силу со дня его официального опубликования (обнародования).

Председатель Совета

Н.Ю.Кулябов

УТВЕРЖДЕНЫ
 решением _____ сессии Совета
 муниципального образования
 городского округа «Усинск»
 четвертого созыва
 от _____ № _____
 (Приложение)

Условия приватизации муниципального имущества

1. Наименование имущества	Нежилое встроенное помещение, назначение: нежилое, этаж цокольный, номера на поэтажном плане AI-II (№1,2,3,4,5,6,7,8,9,10)
2. Адрес (местоположение)	Республика Коми, г. Усинск, ул.60 лет Октября, д.3
3. Краткая характеристика имущества	Нежилое помещение, расположено в цокольном этаже пятиэтажного жилого дома: стены панельные, перекрытия железобетонные, год постройки дома 1978
4. Общая полезная площадь	61,2 кв. метра
5. Сведения об учете в реестре муниципального имущества (реестровый номер)	11957
6. Наличие обременений	Нет
7. Сведения о государственной регистрации (наименование регистрирующего органа, дата и регистрационный номер свидетельства)	Свидетельство о государственной регистрации права выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Коми выдано 14 декабря 2010 года, серия 11 АА № 727147
8. Балансовая стоимость. Остаточная стоимость	230 576,0 рублей 195 759,0 рублей
9. Наименование арендатора	Индивидуальный предприниматель Хафизова Лида Мазитовна является субъектом малого и среднего предпринимательства
10. Критерии предоставления преимущественного права выкупа арендуемого имущества (срок аренды, своевременность перечисления арендных платежей, площадь арендуемого имущества)	1) арендуемое имущество по состоянию на 1 июля 2013 года находится в его временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договорами аренды такого имущества 2) отсутствует задолженность по арендной плате за имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день подачи заявления о реализации преимущественного права на

	<p>приобретение арендуемого имущества;</p> <p>3) арендуемое имущество не включено в утвержденный перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.</p>
11. Сведения о рыночной стоимости (дата и номер отчёта об оценке, рыночная стоимость)	<p>Отчёт об оценке № 001/И от 20.01.2014г. Оценка произведена 17.01.2014г. Козар Натальей Николаевной Рыночная стоимость на 17.01.2014 – 2 870 000,00 (два миллиона восемьсот семьдесят тысяч) рублей 00 копеек без учета НДС</p>
12. Продажная цена	2 870 000,00 (два миллиона восемьсот семьдесят тысяч) рублей 00 копеек
13. Способ приватизации	Реализация преимущественного права выкупа арендуемого имущества
14. Порядок оплаты	В рассрочку на три года

К проекту решения Совета муниципального образования городского округа «Усинск» «Об условиях приватизации муниципального имущества при реализации субъектом малого и среднего предпринимательства Индивидуальным предпринимателем Хафизовой Лидой Мазитовной преимущественного права на приобретение арендуемого муниципального недвижимого имущества».

СОГЛАСОВАНО:

Первый заместитель
главы администрации
«22» 01 2014г.

И.Б. Смирнов

Председатель Комитета
по управлению имуществом
«21» 01 2014г.

Т.И. Маковецкая

Управление правовой
и кадровой работы
«22» 01 2014г.

И.Л. Александрова

Руководитель Финуправления
«22» 01 2014г.

*В утвержд. и
исполн. «приватизации»
осуществляется раз. объек*

А.Э. Чапцева

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ПРОЕКТУ РЕШЕНИЯ СОВЕТА МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «УСПИНСК»**

«Об условиях приватизации муниципального имущества при реализации субъектом малого и среднего предпринимательства Индивидуальным предпринимателем Хафизовой Лидой Мазитовной преимущественного права на приобретение арендуемого муниципального недвижимого имущества»

Настоящий проект подготовлен на основании поступившего в администрацию заявления о соответствии условиям отнесения к категории субъектов малого и среднего предпринимательства ИП Хафизовой Л.М., и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, находящегося в муниципальной собственности.

В соответствии с ст.3 Федерального закона от 22 июля 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» преимущественным правом на приобретение арендуемого имущества обладают только субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2007 № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации".

Согласно пункту 1 ч. 1 ст.4 Федерального закона от 24 июля 2007 № 209-ФЗ к субъектам малого и среднего предпринимательства относятся внесенные в единый государственный реестр юридических лиц коммерческие организации, в которых суммарная доля участия Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, иностранных юридических лиц, иностранных граждан, общественных и религиозных организаций (объединений), благотворительных и иных фондов в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) не должна превышать двадцать пять процентов (за исключением активов акционерных инвестиционных фондов и закрытых паевых инвестиционных фондов), доля участия, принадлежащая одному или нескольким юридическим лицам, не являющимся субъектами малого и среднего предпринимательства, не должна превышать двадцать пять процентов.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 4 Федерального закона от 24 июля 2007 № 209-ФЗ средняя численность работников за предшествующий календарный год не должна превышать следующие предельные значения средней численности работников для каждой категории субъектов малого и среднего предпринимательства:

а) от ста одного до двухсот пятидесяти человек включительно для средних предприятий;

б) до ста человек включительно для малых предприятий; среди малых предприятий выделяются микропредприятия - до пятнадцати человек;

3) выручка от реализации товаров (работ, услуг) без учета налога на добавленную стоимость или балансовая стоимость активов (остаточная стоимость основных средств и нематериальных активов) за предшествующий календарный год не должна превышать предельные значения, установленные Правительством Российской Федерации для каждой категории субъектов малого и среднего предпринимательства.

Согласно сведениям, представленным ИП Хафизовой Л.М., средняя численность работников за 2013 год - 1 человек. Выручка от реализации товаров (работ, услуг) без учета налога на добавленную стоимость за 2012 год составила 161008,0 рублей, за 2013 год – 190000,0 рублей.

В соответствии с п. 3 ст. 4 Федерального закона от 24 июля 2007 № 209-ФЗ категория субъекта малого или среднего предпринимательства определяется в соответствии с наибольшим по значению вышеуказанных условий.

Согласно п. 4 ст. 4 Федерального закона от 24 июля 2007 № 209-ФЗ категория субъекта малого или среднего предпринимательства изменяется только в случае, если предельные значения выше или ниже предельных вышеуказанных значений, в течение двух календарных лет, следующих один за другим.

Хафизова Л.М. арендует нежилое помещение непрерывно с 1999 года по настоящее время, арендная плата в местный бюджет по вышеуказанному помещению составляет 34 976,00 рублей в месяц, годовая – 419 712,00 рублей, задолженность по арендной плате отсутствует.

Согласно статье 3 закона N 159-ФЗ выкупная цена равна рыночной стоимости и равна стоимости, определенной независимым оценщиком в порядке Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ., по результатам оценки независимого оценщика, рыночная стоимость нежилого помещения составляет 2 870 000,00 (два миллиона восемьсот семьдесят тысяч) рублей 00 копеек без учета НДС.

Арендуемое имущество не включено в перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение, пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, утвержденный постановлением администрации от 27 февраля 2010 № 212.

В соответствии со ст.5 Федерального закона от 22 июля 2008г. № 159-ФЗ оплата недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, осуществляется единовременно или в рассрочку, право выбора срока рассрочки оплаты приобретаемого муниципального имущества, и как следствие, графика внесения платежей, принадлежит субъекту малого и среднего предпринимательства. В каждом конкретном случае эти условия должны определяться сторонами при заключении договора купли-продажи. Сроки подписания договора купли-продажи регламентированы вышеуказанным Федеральным законом, в соответствии с которым покупатель в месячный срок рассматривает договор купли-продажи, и если нет разногласий, подписывает и возвращает в Комитет. На основании вышесказанного, в марте 2014 года Комитетом будут внесены соответствующие изменения в бюджет муниципального образования городского округа «Усинск» на 2014 год и плановый период 2015-2016 г.г.

Совет, определивший организационные и правовые основы, регулирующие порядок возмездного отчуждения муниципального имущества, не вправе устанавливать обязательные для всех субъектов малого и среднего предпринимательства правила поведения, касающиеся условий внесения платежей в течение периода рассрочки оплаты приобретаемого имущества, поскольку такие условия фактически лишают названных субъектов гарантированных законом прав, носящих индивидуальный характер.

В соответствии с действующим законодательством **ИП Хафизова Л.М.** имеет право на реализацию преимущественного права выкупа арендуемого имущества.

Согласно пункту 4 статьи 55 Устава муниципального образования городского округа «Усинск» полномочия по установлению порядка и условий приватизации муниципального имущества, и по принятию решения о приватизации объектов муниципальной собственности на территории муниципального образования городского округа «Усинск» принадлежат Совету муниципального образования городского округа «Усинск», следовательно, утверждение условий приватизации муниципального имущества является компетенцией Совета муниципального образования городского округа «Усинск».

Председатель комитета



Т.И. Маковецкая

СПРАВКА

о состоянии законодательства в сфере управления и распоряжения муниципальным имуществом к проекту решения Совета муниципального образования городского округа «Усинск»

«Об условиях приватизации муниципального имущества при реализации субъектом малого и среднего предпринимательства Индивидуальным предпринимателем Хафизовой Лидой Мазитовной преимущественного права на приобретение арендуемого муниципального недвижимого имущества»

1. Нормы законодательства, связанные с проектом муниципального правового акта:

- Федеральный закон «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства» от 22 июля 2008 № 159-ФЗ;
- Федеральный закон "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" от 24 июля 2007 № 209-ФЗ;
- Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 N 135-ФЗ;
- Устав муниципального образования городского округа «Усинск».

Председатель Комитета



Т. Маковецкая

Финансово-экономическое обоснование к проекту решения Совета муниципального образования городского округа «Усинск»
«Об условиях приватизации муниципального имущества при реализации субъектом малого и среднего предпринимательства Индивидуальным предпринимателем Хафизовой Лидой Мазитовной преимущественного права на приобретение арендуемого муниципального недвижимого имущества»

Принятие указанного нормативного правового акта не потребует дополнительных финансовых затрат из бюджета муниципального образования городского округа «Усинск».

Председатель Комитета



Т. Маковецкая

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Республике Коми

Дата выдачи:

"14" декабря 2010 года

Документы-основания: • Постановление Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 г. №3020-1 "О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на Федеральную собственность, Государственную собственность Республик в составе Российской Федерации, краев областей, Автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и Муниципальную собственность".

• Постановление Усинской городской Администрации №991 от 07.09.1993г "О передаче жилого фонда АО "Коминетфть" в муниципальную собственность"

Субъект (субъекты) права: Муниципальное образование городского округа "Усинск"

Вид права: Собственность

Объект права: нежилое встроенное помещение, назначение: нежилое, общая площадь 61,2 кв. м, этаж цокольный, номера на поэтажном плане А1-П (№1,2,3,4,5,6,7,8,9,10), адрес объекта: Республика Коми, г.Усинск, ул.60 лет Октября, д.3

Кадастровый (или условный) номер: 11-11-15/020/2010-438

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14"
декабря 2010 года сделана запись регистрации № 11-11-15/020/2010-438

Регистратор

Водяха Е.Ю.

М.П.

(подпись)

111 А № 727147

Кадастровый паспорт
помещения

Лист 1 , Всего листов 2

Дата 07.10.2010 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 04.03.00027/00466

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: цокольный этаж

1.3. Общая площадь помещения: 61,2 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение) _____

Субъект Российской Федерации	Республика Коми	
Район		
Муниципальное образование	Тип	Городской округ
	Наименование	"Усинск"
Населенный пункт	Тип	Город
	Наименование	Усинск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	Улица
	Наименование	60 лет Октября
Номер дома	3	
Номер корпуса (строения)		
Номер строения		
Литера	А1-И1	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

1.5. Назначение помещения: нежилое
(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме: _____
(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: _____

1.8. Номер помещения в поэтажном плане: А1-И1 (№ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10)

1.9. Предыдущие кадастровые(условные) номерах объекта недвижимого имущества: _____

1.10. Примечание:

1.10.1. Год постройки - 1978

1.10.2. Общая площадь коммунальной квартиры (секции в общежитии) - _____

1.10.3. Обременения (ограничения) - Не зарегистрировано

1.10.4. Наименование нежилого помещения - Нежилое встроенное помещение

1.10.5. Процент готовности незавершенного строительством помещения - _____

1.10.6. Наименование жилого помещения, расположенного в нежилом здании - _____

1.10.7. Кадастровый паспорт составлен по состоянию на 06.10.2010 г.

1.11. Государственное унитарное предприятие Республики Коми "Республиканское бюро технической инвентаризации"

реквизиты свидетельства об аккредитации: Серия РН-I № 000023 (запись в реестре № 16от 04 августа 2005года)

Директор филиала



(подпись)

Литвиненко Н.Н.
(инициалы, фамилия)

Исполнитель Финюгина О.В.

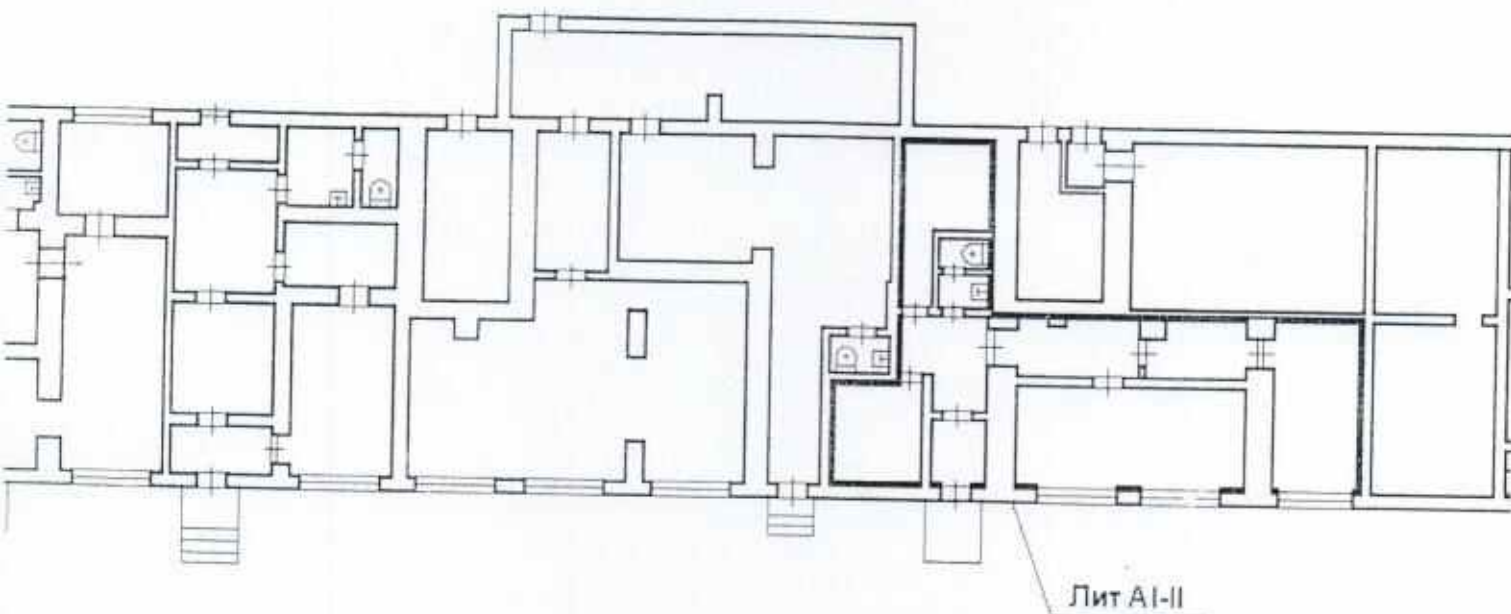
Экспертный паспорт помещения

Лист 2, Всего листов 2

Идентификационный (инвентарный) учетный номер)

04.03.00027/00466

Помещение находится на цокольном этаже



[Handwritten signature]
(подпись)

Литвиненко Н.Н.
(инициалы, фамилия)

Отчет № 001/И

Об определении рыночной стоимости нежилого встроенного помещения находящегося на цокольном этаже в жилом доме общей полезной площадью 61,2 кв.м., расположенного по адресу: г.Усинск, ул. 60 лет Октября, дом 3 (номера на поэтажном плане А1-И (№1,2,3,4,5,6,7,8,9,10).

**ЗАКАЗЧИК: Комитет по управлению муниципальным имуществом
муниципального образования городского округа «Усинск»**

ИСПОЛНИТЕЛЬ: Козар Н.Н.

Дата оценки: 17 января 2014 года

Дата составления отчета: 20 января 2014 года

Г-же Маковецкой Т.И.

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемая Татьяна Ивановна, в соответствии с Договором на проведение оценки № 001/И от 17 января 2014 года между Вами и предпринимателем Козар Н.Н., 17 января 2014 года я произвела осмотр и оценку стоимости нежилого встроенного помещения находящегося на цокольном этаже в жилом доме общей полезной площадью 61,2 кв.м., расположенного по адресу: г.Усинск, ул. 60 лет Октября, дом 3 (номера на поэтажном плане А1-П (№1,2,3,4,5,6,7,8,9,10)).

Оценка рыночной стоимости объекта оценки произведена для целей аукционов и торгов в соответствии с ФЗ №135 от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в РФ», а также действующими на дату оценки государственными стандартами оценки «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности» и федеральными стандартами ФСО-1, ФСО-2 и ФСО-3.

При оценке я исходила из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен ограничениями на функциональное использование, а также отсутствуют какие-либо ограничения на осуществление права собственности (в том числе на распоряжение объектом оценки), кроме оговоренных в Отчете.

Оценка произведена на основании результатов осмотра объекта, представленной технической документации, анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также консультаций представителей агентств недвижимости.

Обращаю внимание, что это письмо не является заключением по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Подробные расчеты, выполненные в ходе работы по определению стоимости объекта оценки, находятся в архиве оценщика и могут быть представлены в качестве обоснования полученных результатов в случае необходимости.

Окончательное заключение о рыночной стоимости объекта оценки представлено ниже. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого заключения, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения (стоимость имущества приведена без учета НДС).

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже заключении, я пришла к выводу, что:

Рыночная стоимость нежилого встроенного помещения находящегося на цокольном этаже в жилом доме общей полезной площадью 61,2 кв.м., расположенного по адресу: г.Усинск, ул. 60 лет Октября, дом 3 (номера на поэтажном плане А1-П (№1,2,3,4,5,6,7,8,9,10)).

Определенная для целей аукционов и торгов, на дату оценки составляет: округленно: 2 870 000 (Два миллиона восемьсот семьдесят тысяч) рублей.

Оценщик отмечает, что при определении рыночной стоимости объекта недвижимости не учитывалось влияние на окончательные результаты ценообразующих факторов, связанных с особенностями налогообложения физических лиц при получении доходов от реализации недвижимого имущества (Глава 23 Налогового Кодекса РФ в редакции Закона от 29.05.2002 года №57-ФЗ, ст.208, ст.220).

Дата оценки – 17 января 2014 года

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,

Дипломированный оценщик

Козар Н.Н.