

КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«СЕВЕРОДВИНСК»

164501, г. Северодвинск
ул. Бойчука, 3

тел./факс (8184)58 39 82, 58 39 85
e-mail: kзр77661@yandex.ru

Заключение № 35

по проекту решения Совета депутатов Северодвинска «О согласовании продажи
муниципального имущества СМУП «Жилищный трест»

31 августа 2018 года

Настоящее заключение подготовлено Контрольно-счетной палатой Северодвинска в соответствии с Федеральным законом от 07.02.2011 № 6-ФЗ «Об общих принципах организации и деятельности контрольно-счетных органов субъектов Российской Федерации и муниципальных образований», Положением о Контрольно-счетной палате муниципального образования «Северодвинск», утвержденным решением Совета депутатов Северодвинска от 28.11.2013 № 34, по проекту решения Совета депутатов Северодвинска «О согласовании продажи муниципального имущества СМУП «Жилищный трест» (далее - проект решения), внесенного Главой Северодвинска.

Проектом решения предлагается согласовать продажу путем проведения торгов (открытых по составу участников) комплекса зданий, находящихся в хозяйственном ведении Северодвинского муниципального унитарного предприятия «Жилищный трест», расположенных по адресу: Архангельская область, город Северодвинск, проезд Тепличный, дом 12А, в количестве 5 единиц, общей площадью 1 021,4 кв. м.

Контрольно-счетная палата Северодвинска, рассмотрев проект решения с пояснительной запиской и приложенными документами, а также с учетом результатов, проведенного контрольного мероприятия, отмечает следующее.

В 2018 году Контрольно-счетной палатой Северодвинска проведено контрольное мероприятие «Проверка эффективности использования Северодвинским муниципальным унитарным предприятием «Жилищно-коммунальный трест» недвижимого муниципального имущества, находящегося в хозяйственном ведении, за 2016-2017 годы и текущий период 2018 года». В ходе проверки было установлено, что комплекс зданий по адресу: г. Северодвинск, проезд Тепличный, д. 12А, в деятельности предприятия не используется с 2010 года и объекты находятся в состоянии непригодном для использования. При рассмотрении представления Контрольно-счетной палаты Северодвинска по факту неэффективного использования муниципального имущества, органами Администрации Северодвинска было сообщено о принятом решении: СМУП «ЖКТ» осуществить продажу данного имущества.

Продажа недвижимого муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальным унитарным предприятием Северодвинска, в соответствии с частью 2 статьи 295 Гражданского кодекса Российской Федерации, частью 2 статьи 18 Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» (далее - Федеральный закон № 161-ФЗ), Уставом Северодвинска, разделом 5 Порядка распоряжения имуществом, находящимся в хозяйственном ведении (оперативном управлении) муниципальных предприятий и учреждений, утвержденного решением Муниципального Совета Северодвинска от 30.10.2003 № 140 (далее - Порядок № 140), осуществляется с согласия собственника (Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации Северодвинска

(далее - Комитет)) по согласованию с Советом депутатов Северодвинска. При этом, согласно части 3 статьи 18 Федерального закона № 161-ФЗ, муниципальное предприятие распоряжается имуществом только в пределах, не лишающих его возможности осуществлять деятельность, цели, предмет, виды которой определены уставом такого предприятия. Как следует из материалов контрольного мероприятия и документов, приложенных к проекту решения, данное имущество не используется в хозяйственной деятельности предприятия, и его продажа не повлияет на ведение уставной деятельности.

При проведении финансово-экономической экспертизы проекта муниципального правового акта в отношениях, связанных с продажей муниципального имущества, подлежит оценке экономический эффект, то есть получение максимального объема денежных средств при минимальном времени совершения сделки.

В соответствии с пунктом 5.9 Порядка № 140 сделка должна быть совершена в течение 3 месяцев со дня подписания Комитетом документов о даче согласия на распоряжение объектом недвижимости, далее указанное согласие утрачивает силу.

В соответствии с пунктом 5.2 Порядка № 140 проектом решения предлагается определить способ продажи путем проведения торгов (открытых по составу участников). При этом, торги муниципальным унитарным предприятием проводятся самостоятельно в порядке, установленном локальным актом такого предприятия. Существенным условием проведения торгов является установление начальной цены продажи имущества. Согласно документов, приложенных к проекту решению, предприятием проведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, которая составляет 957 000,00 рублей с НДС (811 016,95 рублей без НДС), что составляет 936,95 рублей за 1 кв. м.

Прибыль, полученная от продажи муниципального имущества, распределяется в порядке, установленном пунктом 7.1.1 Порядка № 140:

- 50% подлежит перечислению в местный бюджет;
- 50% остается в распоряжении предприятия и может быть использовано исключительно на приобретение (восстановление) основных фондов.

Следует отметить, что наиболее ликвидным имуществом является земельный участок, на котором расположено продаваемое имущество. Земельный участок площадью 3 270 кв. м (кадастровый номер 29:28:107055:415) предоставлен СМУП «Жилищный трест» в аренду. Его кадастровая стоимость составляет 1 198 062,60 рублей.

В силу норм, установленных Земельным кодексом Российской Федерации, новый собственник комплекса зданий обязан приобрести земельный участок в собственность (без проведения торгов), либо заключить договор аренды. Согласно пункту 1 статьи 2 закона Архангельской области от 28.05.2008 № 514-27-03 «О цене земельных участков, находящихся в государственной собственности, при их продаже без торгов», выкупная цена данного земельного участка составит 179 709,39 рублей для субъектов малого и среднего предпринимательства или 239 612,52 рублей для остальных собственников.

Таким образом, минимальный объем доходов местного бюджета от продажи имущества предприятием составит 585 217,86 (811 016,95*50% + 179 709,39) рублей, либо 645 121,00 (811 016,95*50% + 239 612,52) рубль.

В случае продажи данного комплекса зданий при нахождении его в казне Северодвинска, начальная цена лота формировалась бы с учетом продажи земельного участка. При включении в прогнозный план приватизации муниципального имущества земельных участков, находящихся под объектами недвижимости, Администрация Северодвинска рассчитывает доходы местного бюджета из стоимости 1 кв. м земельного участка равной 0,9 тыс. рублей. Таким образом, начальная цена лота по продаже комплекса зданий с земельным участком может составить 3 900 000,00 (957 000,00 + 3 270*900) рублей.

В соответствии с Уставом Северодвинска, исходя из необходимости эффективного распоряжения муниципальным имуществом, Совет депутатов Северодвинска, при согласовании продажи муниципального имущества СМУП «Жилищный трест», может

рекомендовать Комитету установить начальную цену при проведении торгов превышающую оценочную стоимость.

Контрольно-счетная палата Северодвинска рекомендует проект решения Совета депутатов Северодвинска «О согласовании продажи муниципального имущества СМУП «Жилищный трест» к рассмотрению с учетом предложений на заседании Совета депутатов Северодвинска.

Председатель

Р.В. Жириков