

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, мкр. 23, 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 ИП Гусарева С.Я. от 03.09.2025 о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества – нежилого здания с кадастровым номером 86:10:0101000:2072, площадью 33,1 кв. м, расположенного по адресу: г. Сургут, мкр. 23. Здание обременено договором аренды муниципального имущества от 05.07.2024 № 11, арендатор – ИП Гусарев С.Я. Срок аренды установлен с 05.07.2024 по 04.07.2029.

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 86:10:0101243:168, площадью 45 кв. м, расположенного по адресу: г. Сургут, мкр. 23. Земельный участок в муниципальной собственности, обременен договором аренды земельного участка от 28.10.2025 № 94, арендатор – ИП Гусарев С.Я. Срок аренды установлен с 05.07.2024 по 04.07.2029.

Согласно техническому плану здание совпадает с границей земельного участка. Территория под зданием в соответствии с градостроительной документацией предусматривается как сохраняемая под существующий объект. Смежный объект недвижимости находится в пользовании субъекта малого и среднего предпринимательства на основании договора аренды.

Заявитель ИП Гусарев С.Я. 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:

- арендуемое недвижимое имущество не включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства (постановление Администрации города от 05.05.2009 № 1594);

- здание на день подачи заявления (03.09.2025) находится в пользовании у ИП Гусарева С.Я. непрерывно в течение одного года и более (согласно договору аренды муниципального имущества от 05.07.2024 № 11 срок аренды установлен с 05.07.2024);

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

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

Согласно отчету об оценке от 31.10.2025 № 150/25, произведённому ООО «Стандарт оценки», общая рыночная стоимость имущества по состоянию на 31.10.2025 составляет 703 000 руб., из них стоимость здания 450 000 руб., в том числе НДС (20%) 75 000 руб., стоимость земельного участка – 253 000 руб. (НДС не облагается). Цена продажи имущества, за вычетом НДС (20%), составляет 628 000 руб., из них цена здания 375 000 руб., земельного участка – 253 000 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 31.10.2025 № 150/25 требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности проведена экспертиза отчета, по результатам которой получено положительное экспертное заключение № 33340 от 17.11.2025, рыночная стоимость (703 000 руб., в том числе НДС (20%) 75 000 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 19.12.2025).

Приложение: опись приложений в 1 экз.

Директор департамента имущественных
и земельных отношений Администрации
города

О.В. Виер

« 04 » 12 2025 г.

Исполнитель:
Третьякова Ольга Васильевна
главный специалист отдела продаж,
департамент имущественных и земельных отношений,
тел. (3462) 528252