

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Контрольно-счетной палаты городского округа Фрязино по результатам проведения экспертно-аналитического мероприятия «Проверка законности приватизации нежилого помещения по адресу: г. Фрязино, ул. Вокзальная д. 2»

03 марта 2023 года

В соответствии с пунктом 1.5 плана работы Контрольно-счетной палаты городского округа Фрязино на 2023 год (далее - Контрольно-счетная палата), утвержденного распоряжением председателя Контрольно-счетной палаты от 20.12.2022 № 64, обращением члена Общественной палаты г.о. Фрязино Герус Т.Г., в период с 27 февраля по 3 марта 2023 года Контрольно-счетной палатой проведено экспертно-аналитическое мероприятие «Проверка законности приватизации нежилого помещения по адресу: г. Фрязино, ул. Вокзальная д. 2».

Экспертно-аналитическое мероприятие проводилось согласно программе, утвержденной распоряжением председателя Контрольно-счётной палаты от 27.02.2023 № 15.

Предмет экспертно-аналитического мероприятия:

Процесс приватизации нежилого помещения по адресу: г. Фрязино, ул. Вокзальная д. 2.

Объекты экспертно-аналитического мероприятия:

1. Администрация городского округа Фрязино (далее - Администрация)
2. Комитет по управлению имуществом администрации г.о. Фрязино (далее — КУИ).
3. Совет депутатов городского округа Фрязино (далее — Совет депутатов).

В результате проведения экспертно-аналитического мероприятия установлено:

Согласно Выписке из Единого реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости, представленной КУИ по состоянию на 17.01.2023, нежилое помещение № 101 с кадастровым номером 50:14:0010226:349, общей площадью 719,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 2 находится в собственности ООО «ВАРД» (Свидетельство 50:44:0010226:349-50/158/2022-15 от 29.12.2022).

Согласно Выписке из Единого государственного реестра юридических лиц от 27.02.2023, ООО «ВАРД» зарегистрировано как юрлицо 26.03.2010. Адрес юридического лица: 141191, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ФРЯЗИНО, УЛ. ВОКЗАЛЬНАЯ, Д. 2.

Учредителем и генеральным директором ООО «ВАРД» является АХМЕДОВ ЭЛЬБРУС НУРАДДИН ОГЛЫ.

Основным видом деятельности ООО «ВАРД» (ОКВЭД ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2) является: 56.10. Деятельность ресторанов и услуги по доставке продуктов питания.

Согласно Сведениям, содержащимся в Едином реестре субъектов малого и среднего предпринимательства — получателей поддержки, АХМЕДОВ ЭЛЬБРУС НУРАДДИН ОГЛЫ является индивидуальным предпринимателем, категория субъекта малого или среднего предпринимательства - микропредприятие.

ООО «ВАРД» с 21 октября 2019 года являлся арендатором нежилого помещения № 101 с кадастровым номером 50:14:0010226:349, общей площадью 719,8 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 2 (договор аренды № 13/19 от 21.10.2019).

В соответствии со [статьей 217](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

Отношения, связанные с приватизацией государственного и муниципального имущества, регулируются Федеральным [законом](#) от 21.12.2001 № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" (далее - Закон № 178-ФЗ). Согласно пункту 5 статьи 3 Закона № 178-ФЗ особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого государственного или муниципального недвижимого имущества могут быть установлены Федеральным законом.

В соответствии со [статьей 3](#) 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" (далее - Закон № 159-ФЗ) субъекты малого и среднего предпринимательства при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение

такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным [законом](#) от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее — Закон № 135-ФЗ), при наличии установленных данной статьей условий:

- арендуемое имущество на день подачи заявления 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, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 статьи 9 настоящего Федерального закона;
- 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;
- арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" (далее — Закон № 209-ФЗ) перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 статьи 9 настоящего Федерального закона;
- 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.

В городском округе Фрязино правоотношения по предоставлению в собственность арендованного имущества субъектам малого и среднего предпринимательства при реализации их преимущественного права дополнительно, в части не противоречащей федеральному законодательству, урегулированы Положением о приватизации муниципального имущества городского округа Фрязино Московской области, утвержденным решением Совета депутатов от 30.11.2021 № 117/27 (далее — Положение о приватизации муниципального имущества № 117/27).

Согласно статье 3 Положения о приватизации муниципального имущества № 117/27 к компетенции Совета депутатов относится принятие решений об условиях приватизации муниципального имущества.

К компетенции Администрации относятся:

- 1) утверждение прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества на очередной финансовый год (плановый период), внесение в него изменений и дополнений;
- 2) осуществление контроля за приватизацией муниципального имущества;
- 3) разработка проектов нормативных правовых актов, направленных на регулирование отношений, возникающих при приватизации муниципального имущества, проектов решений об условиях приватизации муниципального имущества;
- 4) организация работ по оценке рыночной стоимости муниципального имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;
- 5) информационное обеспечение приватизации муниципального имущества;
- 6) организация и проведение торгов по продаже муниципального имущества с привлечением юридических лиц для организации продажи приватизируемого муниципального имущества и (или) осуществления функций продавца такого имущества от имени собственника.

Постановлением Администрации от 20.05.2021 № 143 утвержден административный регламент «Предоставление в собственность арендованного имущества субъектам малого и среднего предпринимательства при реализации их преимущественного права», определяющий состав, последовательность и сроки выполнения административных процедур (действий) по предоставлению муниципальной услуги, требования к порядку их выполнения, формы контроля за исполнением административного регламента, досудебный (внесудебный) порядок обжалования решений и действий (бездействия) КУИ и его должностных лиц, ответственных за предоставление муниципальной услуги (далее - Регламент).

Руководствуясь федеральным и муниципальным законодательством, ООО «Вард», являясь субъектом малого предпринимательства и арендатором находящегося в муниципальной собственности недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 2, пом. 101, одновременно соответствуя всем перечисленным в абзаце 1 статьи 3 Закона № 159-ФЗ требованиям, обратилось в КУИ с заявлением о предоставлении муниципальной услуги «Предоставление в собственность арендованного имущества субъектам малого и среднего предпринимательства при реализации их преимущественного права», приложив все необходимые документы, перечисленные в пункте 28 Регламента (Вх. КУИ от 09.11.2021 №131-002 Вх-2939).

Согласно п.п. 2 пункта 3 статьи 9 Закона № 159-ФЗ при получении заявления уполномоченные органы обязаны принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его

оценке.

В ответ на поступившее заявление:

- КУИ заключен муниципальный контракт с ООО «РР Групп» от 03.12.2021 № 549017-21 на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества (отчет от 06.12.2021 № 1192/1221);

- проект решения об условиях приватизации арендуемого имущества направлен в Совет депутатов 17.01.2022.

Заседание Совета депутатов по принятию решения об условиях приватизации недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 2, пом. 101, состоялось 28.04.2022. По итогам голосования решение не было принято: «за» решение — 0 голосов, «против» решения — 9 голосов, «воздержались» - 7 депутатов.

На основании того, что Совет депутатов не принял решения об условиях приватизации арендуемого имущества, Администрацией было отказано ООО «ВАРД» в реализации преимущественного права на приобретение в собственность объекта приватизации, что послужило основанием для его обращения с иском к Совету депутатов и Администрации в Арбитражный суд Московской области.

Решением по делу №А41-37305/22 от 10 ноября 2022 года Арбитражным судом Московской области действия Совета депутатов городского округа Фрязино по непринятию решения об условиях приватизации арендуемого ООО «ВАРД» имущества и Администрации городского округа Фрязино по отказу в реализации преимущественного права ООО «ВАРД» на приобретение в собственность объекта приватизации, признаны незаконными.

Администрацию обязали в 10-дневный срок с даты вступления решения в законную силу произвести действия по реализации преимущественного права ООО «ВАРД» на приобретение в собственность объекта приватизации, заключив с ним договор купли-продажи имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 2, пом. 101, площадью 719,8 кв.м. кадастровый номер: 50:44:0010226:349.

Руководствуясь решением Арбитражного суда Московской области, Администрация заключила договор купли-продажи муниципального имущества № 36/МП от 20.12.2022 по цене 19 989 200,0 руб. (Девятнадцать миллионов девятьсот восемьдесят девять тысяч двести рублей) с рассрочкой платежа до 21 декабря 2027 года посредством ежеквартальных платежей.

Стоимость договора соответствует оценке рыночной стоимости имущества, установленной в отчете ООО «РР Групп».

Предоставление рассрочки платежа на 5 лет отвечает статье 5 Закона № 159-ФЗ..

Таким образом, в результате проведения экспертно-аналитического мероприятия «Проверка законности приватизации нежилого помещения по адресу: г. Фрязино, ул. Вокзальная д. 2» Контрольно-счетная палата городского округа Фрязино установила, что приватизация помещения, расположенного по адресу: Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 2, пом. 101, площадью 719,8 кв.м. кадастровый номер: 50:44:0010226:349, произведена в соответствии с действующим федеральным законодательством.

Председатель Контрольно-счетной палаты

Л.А. Панченко