



**КОНТРОЛЬНО-СЧЁТНЫЙ ОРГАН -
КОНТРОЛЬНО - СЧЕТНАЯ ПАЛАТА
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЕВПАТОРИЯ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

адрес: 297408, Российская Федерация, Республика Крым, г. Евпатория, пер. Голикова, 6, тел. /36569/ 2-38-26, e-mail: ksp_evp@mail.ru, ИНН 9110005512

ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 05-05/82

**на проект решения Евпаторийского городского совета Республики Крым
«Об утверждении прогнозного плана (программы) приватизации муниципального
имущества, находящегося в собственности муниципального образования городской
округ Евпатория Республики Крым, на 2025 и на плановый период 2026 и 2027 годы»**

г. Евпатория

«23» декабря 2024г.

В адрес КСП ГО Евпатория РК 20.12.2024 с сопроводительным письмом департамента имущественных и земельных отношений администрации города Евпатории Республики Крым (исх. № 4233/09 от 20.12.2024) поступил откорректированный проект решения Евпаторийского городского совета Республики Крым «Об утверждении прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, на 2025 и на плановый период 2026 и 2027 годы» (далее – проект решения) для подготовки заключения.

Представленный проект подлежит изучению КСП ГО Евпатория РК в рамках оценки эффективности формирования муниципальной собственности, управления и распоряжения такой собственностью и контроля за соблюдением установленного порядка формирования такой собственности, управления и распоряжения такой собственностью, согласно п. 5 ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 07.02.2011 № 6-ФЗ «Об общих принципах организации и деятельности контрольно-счетных органов субъектов Российской Федерации, федеральных территорий и муниципальных образований» (с изменениями и дополнениями).

К проекту решения прилагаются:

1. пояснительная записка;
2. социально-экономическое обоснование;
3. копии выписок из ЕГРН, договоров аренды, иных документов на объекты, предлагаемые к включению в прогнозный план (программу) приватизации.

Суть проекта решения:

Представленным для заключения проектом решения предполагается утвердить прилагающийся прогнозный план (программу) приватизации муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования на 2025 и на плановый период 2026 и 2027 годы.

Предлагаемым к утверждению прогнозным планом (программой) предусматривается:

- в **2025** году приватизация **3-х имущественных комплексов муниципальных унитарных предприятий** путем их преобразования в хозяйственные общества и отчуждение **6-ти объектов недвижимости** общей площадью **988,80 кв. м.** (в т.ч. 2-х объектов с земельными участками площадью 1146,0 кв.м.) субъектами малого и среднего предпринимательства путём реализации преимущественного права на приобретение арендуемого ими имущества.

- в **2026** году приватизация **1-го объекта недвижимости** общей площадью 23,1 кв. м. субъектами малого и среднего предпринимательства путём реализации преимущественного права на приобретение арендуемого ими имущества.

- в 2027 году приватизация **1-го объекта недвижимости** общей площадью 79,2 кв. м. субъектом малого и среднего предпринимательства путём реализации преимущественного права на приобретение арендуемого ими имущества.

Анализ проекта решения:

Согласно п. 45 ч. 2 ст. 40 Устава городского округа Евпатория Республики Крым принятие решений об утверждении прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества относится к полномочиям Евпаторийского городского совета Республики Крым.

Правоотношения в сфере приватизации муниципального имущества городского округа Евпатория Республики Крым урегулированы:

- Гражданским кодексом Российской Федерации (ст. 217);
- Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 21.02.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»;
- Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения 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»;
- Постановлением Правительства РФ от 26.12.2005 № 806 «Об утверждении Правил разработки прогнозных планов (программ) приватизации государственного и муниципального имущества и внесении изменений в Правила подготовки и принятия решений об условиях приватизации федерального имущества»;
- Положением о порядке и условиях приватизации муниципального имущества муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым (новая редакция), утв. решением Евпаторийского городского совета Республики Крым от 29.09.2017 № 1-63/5 (с изменениями от 29.12.2017 №1-69/11).

В соответствии со ст. 50 Федерального закона от 06.10.2013 № 131-ФЗ в собственности муниципальных образований может находиться имущество, предназначенное для решения вопросов местного значения; предназначенное для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления; предназначенное для обеспечения деятельности органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления, муниципальных служащих, работников муниципальных предприятий и учреждений в соответствии с нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования; необходимое для решения вопросов, право решения которых предоставлено органам местного самоуправления федеральными законами и которые не отнесены к вопросам местного значения.

В случаях возникновения у муниципальных образований права собственности на имущество, не соответствующее указанным требованиям, оно подлежит перепрофилированию (изменению целевого назначения имущества) либо отчуждению. Порядок и сроки отчуждения такого имущества устанавливаются федеральным законом.

В соответствии с ч.3 ст.51 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ, ст.10 Федерального закона от 21.02.2001 № 178-ФЗ, порядок приватизации муниципального имущества определяется нормативными правовыми актами органов местного самоуправления в соответствии с федеральными законами, порядок планирования приватизации муниципального имущества определяется органами местного самоуправления самостоятельно.

Евпаторийским городским советом Республики Крым утверждено Положение о порядке и условиях приватизации муниципального имущества муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым (далее – Положение о приватизации), согласно которому приватизация муниципального имущества осуществляется на основе планирования, порядок планирования определён в разделе 2 Положения о приватизации. Проект плана

(программы) приватизации предоставляется администрацией города Евпатории на утверждение Евпаторийскому городскому совету до 1 ноября года, предшествующего плановому, согласно Регламенту Евпаторийского городского совета.

КСП ГО Евпатория РК отмечает, что проект плана (программы) приватизации предоставлен с нарушением сроков, установленных Положением о приватизации срока для представления проекта в Евпаторийский городской совет Республики Крым.

К проекту плана (программы) приватизации представлено социально-экономическое обоснование, за исключением объектов, отчуждаемых в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ и пояснительная записка.

Согласно Правилам разработки прогнозных планов (программ) приватизации государственного и муниципального имущества, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 26.12.2005 № 806 (далее – Правила от 26.12.2005 № 806), программы приватизации в том числе должны содержать:

перечни сгруппированного по видам экономической деятельности муниципального имущества, приватизация которого планируется в плановом периоде (унитарных предприятий, акций акционерных обществ и долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью, находящихся в муниципальной собственности, иного имущества, составляющего казну муниципального образования), с указанием характеристики соответствующего имущества;

сведения об АО и ООО, акции, доли в уставных капиталах которых в соответствии с решениями органов местного самоуправления подлежат внесению в уставный капитал иных акционерных обществ;

сведения об ином имуществе, составляющем казну муниципального образования, которое подлежит внесению в уставный капитал акционерных обществ;

прогноз объемов поступлений в соответствующий бюджет бюджетной системы Российской Федерации в результате исполнения программ приватизации, рассчитанный в соответствии с общими требованиями к методике прогнозирования поступлений доходов в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации и общими требованиями к методике прогнозирования поступлений по источникам финансирования дефицита бюджета, установленными Правительством Российской Федерации.

В случае если программы приватизации принимаются на плановый период, превышающий один год, прогноз объемов поступлений от реализации имущества, находящегося в собственности муниципального образования указывается с разбивкой по годам. Прогнозные показатели поступлений от приватизации имущества ежегодно, не позднее 1 февраля, подлежат корректировке с учетом стоимости имущества, продажа которого завершена, изменений, внесенных в программы приватизации за отчетный период.

В соответствии с требованиями п. 6 Правил от 26.12.2005 № 806 при включении муниципального имущества в соответствующие перечни указываются:

- для муниципальных унитарных предприятий - наименование и место нахождения;
- для акций акционерных обществ, находящихся в государственной и муниципальной собственности наименование и место нахождения АО; доля принадлежащих муниципальным образованиям акций в общем количестве акций акционерного общества либо, если доля акций менее 0,01 процента, - количество акций; доля и количество акций, подлежащих приватизации;
- для иного имущества - наименование, местонахождение, кадастровый номер (для недвижимого имущества) и назначение имущества. В случае если объект иного имущества является объектом культурного наследия, включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо объектом речного порта, дополнительно указывается информация об отнесении его к объектам культурного наследия в соответствии с Федеральным законом "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" либо объектам речного порта.

В Разделе I программы приватизации указаны основные направления и задачи приватизации муниципального имущества, количественные характеристики имущества и прогноз поступлений в бюджет при продаже муниципального имущества.

Анализом информации, указанной в текстовой и табличной части прогнозного плана (программы) приватизации расхождений не установлено.

В Разделе I программы приватизации указаны общие суммы прогноза поступлений в бюджет при продаже муниципального имущества по годам, информация о прогнозных значениях поступлений по каждому из объектов не приводится.

В соответствии с текстом пояснительной записки в 2025 году планируется поступление денежных средств в сумме 24 868,476 тыс. руб., в 2026 – 12 658,834 тыс. руб., в 2027 – 10 035,358 тыс. рублей.

В пояснительной записке отражено, что прогнозные показатели на 2025 - 2027 рассчитаны в соответствии с методикой прогнозирования с учетом поступлений по ранее заключенным договорам купли-продажи в рамках реализации приватизации. В указанные суммы не включены средства от продажи земельных участков под отдельно стоящими объектами приватизации, которые не входят в поступления от отчуждения имущества и зачисляются по другим кодам бюджетной классификации.

КСП ГО Евпатория РК отмечает, что суммы прогнозных поступлений отличаются от предусмотренных в проекте решения о бюджете городского округа Евпатория на 2025 год и плановый период 2026 и 2027 годов. Доходы от реализации имущества, находящегося в собственности запланированы в следующих размерах:

- на 2025 год 12 349,135 тыс. руб., что на 12 519,341 тыс. руб. меньше, чем в пояснительной записке к рассматриваемому проекту;
- на 2026 – 8 924,076 тыс. руб. – на 3 734,758 тыс.руб. меньше;
- на 2027 – 6 102,862 тыс. руб. – на 3 932,496 тыс. руб. меньше, чем в пояснительной записке к рассматриваемому проекту.

КСП ГО Евпатория РК обращает внимание на необходимость корректировки данных о прогнозных поступлениях на 2025-2027 годы при внесении изменений в бюджет.

В разделе II плана приватизации указаны объекты, подлежащие приватизации в 2025 году, **в разделе III** подлежащие приватизации в 2026 году, **в разделе IV** подлежащие приватизации в 2027 году, при этом раздел II, в свою очередь, подразделяется на подразделы, в которых объекты сгруппированы по способам приватизации.

Подразделом 1 раздела II предлагается приватизация путем преобразования в хозяйственные общества следующих муниципальных унитарных предприятий:

№ п/п	Наименование МУП	Балансовая стоимость основных средств на 01.01.2025, тыс. руб.	Среднесписочная численность работников на 01.01.2025 (чел.)
2025 год			
1	МУП «Межхозяйственное объединение «Комбинат благоустройства» городского округ Евпатория Республики Крым	73 365,56	68
2	МУП «МИР» городского округа Евпатория Республики Крым	20 326,17	44
3	МУП «УПРАВКОМ» УЮТ» городского округа Евпатория Республики Крым	72 322,997	93

Все объекты в разделе 1 предлагаемого к утверждению Прогнозного плана были включены в прогнозный план приватизации имущественных комплексов муниципальных унитарных предприятий на 2024 год.

Согласно пункту 2.2. Положения о приватизации, к проекту программы приватизации должно прилагаться социально-экономическое обоснование, за исключением объектов, отчуждаемых в соответствии с Федеральным законом 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..."

В социально-экономическом обосновании к Прогнозному плану указано, что необходимость и целесообразность реорганизации муниципальных унитарных предприятий городского округа Евпатория Республика Крым обусловлена необходимостью реализации Федерального закона от 27.12.2019 № 485-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственных и муниципальных предприятиях» и Федеральный закон «О защите конкуренции», исполнения Поручения Председателя Совета министров Республики Крым Гоцанюка Ю.М. от 09.11.2023 № 1/01-60/5538. Муниципальные предприятия будут преобразованы в общества с ограниченной ответственностью со 100% долей уставного капитала муниципального образования.

Подраздел 2 раздела II «Объекты недвижимого имущества, подлежащие отчуждению путем реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества субъектами малого и среднего предпринимательства в 2025 году» включает в себя 6 пунктов (6 объектов недвижимости и 2 земельных участка):

№	Наименование объекта	Местонахождение	Назначение, Характеристика имущества	Срок приватизации
1	Нежилое здание Кадастровый номер 90:18:010115:251	Республика Крым, г. Евпатория, ул. Революции, д. 59, пом.2	нежилое здание первого этажа общей площадью 32,2 кв.м	1 квартал
2	Нежилое здание Кадастровый номер 90:18:020107:595 земельный участок кадастровый номер 90:18:020109:1776	Республика Крым, г. Евпатория, пгт. Заозерное, ул. Гайдара, д. 55в	Нежилое здание общей площадью 25,1 кв. м земельный участок общей площадью 380+/-7кв.м.	1 квартал
3	Нежилое здание Кадастровый номер 90:18:010135:1940 земельный участок кадастровый номер 90:18:010135:5759	Республика Крым, г. Евпатория, ул. Перекопская, д. 5/2	Нежилое здание общей площадью 389,0 кв. м Объект культурного наследия регионального значения «Торговые ряды В. Каракоза, XIXвек» земельный участок общей площадью 766,0 кв.м.	1 квартал
4	Нежилые помещения Кадастровый номер 90:18:010135:6902	Республика Крым, г. Евпатория, ул. Эскадронная, д. 9	Нежилые помещения первого и второго этажа, общей площадью 288,7 кв.м.	2 квартал
5	Нежилое помещение Кадастровый номер 90:18:010135:1678	Республика Крым, г. Евпатория, туп. Матвеева, д. 10/17, пом.1	Нежилое помещение первого этажа, общей площадью 175,7 кв.м. Объект культурного наследия регионального значения «Дом- магазин И.П. Синани, 1902 год»	2 квартал
6	Нежилые помещения Кадастровый номер 90:18:010127:647	Республика Крым, г. Евпатория, пр. Победы, д. 25, помещение I-II	Нежилое подвальное помещение в лит. «А», общей площадью 78,1 кв.м.	3 квартал

Анализом представленных документов установлено следующее.

По объекту № 1.

Указанный объект ранее планировался к приватизации в 3 квартале 2023 года решением Евпаторийского городского совета от 26.12.2022 № 2-63/11.

Объект «**Нежилое помещение**», расположенный по адресу **ул. Революции, д. 59, пом. 2**, представляет собой **нежилое помещение первого этажа**, общей площадью 32,2 кв.м. (кад. №90:18:010115:251).

Согласно представленному пакету документов, объект является муниципальной собственностью, находится в непрерывной аренде у ИП Емельяновой Т.В. согласно договору аренды от 12.03.2020 № 10/20 (до 12.03.2025).

ИП Емельянова Т.В. с 10.07.2018 и на дату подготовки заключения включена в Единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства как микропредприятие.

В предоставленной к проекту решения выписке из ЕГРН от 10.12.2024 кадастровая стоимость составляет 820 046,60 руб.

ДИЗО предоставлен акт сверки арендных платежей по договору аренды от 12.03.2020 № 10/20 за период с 20.03.2020 по **12.08.2022** по ИП Емельяновой Т.В. **об отсутствии задолженности по арендной плате, неустойкам (штрафам, пеням)**. Указанный документ является актуальным **на дату подачи заявления** ИП Емельяновой Т.В. (**12.08.2022**) в администрацию города Евпатории Республики Крым о включении вышеуказанного помещения в прогнозный план приватизации на 2023 год.

Сведения ДИЗО об отсутствии задолженности по арендной плате на дату подготовки анализируемого проекта решения в адрес КСП ГО Евпатория РК не представлены.

В отношении впервые включённых в данный перечень объектов КСП ГО Евпатория РК отмечает следующее.

Согласно Положению о приватизации, продажа муниципального имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, осуществляется в соответствии с Федеральным законом № 159-ФЗ, другими нормативными правовыми актами РФ. Для реализации права преимущественной покупки заявителем предоставляется в администрацию города Евпатории Республики Крым заявление произвольной формы (п. 3.13).

Согласно ст. 3 Федерального закона № 159-ФЗ, условиями реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества субъектами малого и среднего предпринимательства по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в том числе являются:

- арендуемое имущество на день подачи заявления находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение одного года и более в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества. (п.1);

- отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества в соответствии с частью 5 статьи 4 Федерального закона № 159-ФЗ, а в случае, предусмотренном частью 2 или частью 2.1 статьи 9 Федерального закона № 159-ФЗ на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления (п.2).

- 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 (п.5).

Исходя из требований действующего законодательства, объекты, которые планируются к отчуждению, не должны быть изъяты из гражданского оборота, их отчуждение не должно нарушать права и законные интересы третьих лиц.

По объекту № 2. Объект, расположенный по адресу **г. Евпатория, пгт. Заозерное, ул. Гайдара, д. 55 в**, представляет собой **нежилое помещение**, общей площадью 25,1 кв. м. (кад. № 90:18:020107:595).

Помещение арендуются индивидуальным предпринимателем Емельяновой Т.В. с 11.01.2021 года на основании договора аренды от 11.01.2021 №4/21 непрерывно.

Кроме этого, к отчуждению предлагается земельный участок, переданный во временное владение без торгов в соответствии с договором аренды земельного участка от 19.09.2024 №69-н. Земельный участок с кадастровым номером 90:18:020109:1776, расположен по адресу: РФ, Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, пгт. Заозерное, ул. им. Гайдара, з/у 55в, общей площадью 380 +/- 7 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – коммунальное обслуживание. На указанном земельном участке расположен арендуемый объект недвижимого имущества – нежилое помещение 25,1 кв.м. Договор аренды земельного участка заключен на срок до 10.01.2026г.

К проекту решения представлены выписки ЕГРН от 07.09.2024, от 18.11.2024 и от 10.12.2024 года на земельный участок и на нежилое помещение, подлежащие отчуждению.

КСП ГО Евпатория РК отмечает, что площадь земельного участка, переданного в аренду в соответствии с договором от 19.09.2024 № 69-н значительно превышает площадь арендуемого нежилого помещения, размещенного на нем. **Вид разрешенного использования земельного участка – коммунальное обслуживание не соответствует целевому назначению** арендуемого нежилого помещения. В соответствии с п. 1.2 договора аренды от 11.01.2021 № 4/21 объект передается в аренду для использования по целевому назначению: центр бытовых услуг, аптечный пункт, магазин. **В соответствии со ст. 42 ЗК РФ собственник земельного участка должен использовать земельный участок в соответствии с его видом разрешенного использования. Вид разрешенного использования «коммунальное обслуживание» подразумевает под собой размещение зданий, сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами.**

Пунктом 2 постановления администрации города Евпатории Республики Крым от 11.06.2024 № 1610-п «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории и предварительном согласовании предоставления земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Евпатория, пгт. Заозерное, ул. им. Гайдара, з/у 55в» установлено, что вид разрешенного использования «коммунальное обслуживание» в дальнейшем планируется изменить на вид разрешенного использования «магазины» код 4.4, соответствующий назначению объекта недвижимого имущества.

На дату подготовки настоящего заключения документов, подтверждающих изменение вида разрешенного использования по земельному участку с кад. № 90:18:020109:1776, с проектом не представлено.

Кадастровая стоимость объектов в соответствии с представленными выписками ЕГРН от 10.12.2024 составляет:

- нежилое здание (кад. № 90:18:020107:595) – 814 940,30 руб.;
- земельный участок (кад. № 90:18:020109:1776) – 321 002,09 руб.

В соответствии с ч. 1. ст. 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" (с изменениями и дополнениями) - **приватизация зданий, строений и сооружений**, а также объектов, строительство которых не завершено и которые признаны самостоятельными объектами недвижимости, **осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых таким имуществом и необходимых для их использования**, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Согласно сведений ФНС России сведения об арендаторе не исключены из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства.

ДИЗО предоставлены акты сверки арендных платежей к договорам аренды от 11.01.2021 № 4/21 и от 19.09.2024 № 69-н по состоянию на 11.12.2024. В соответствии с информацией, указанной в вышеуказанных актах сверки у ИП Емельяновой Т.В. имеется непогашенная задолженность по арендной плате за нежилое помещение в сумме 76 363,81 руб. (за 2024 год), а также задолженность по уплате пени за несвоевременную оплату арендной платы в сумме 14 518,05 руб. По договору аренды земельного участка от 19.09.2024 – задолженность за ноябрь 2024 в общей сумме 287,50 руб.

Сведения ДИЗО об отсутствии задолженности по арендной плате на дату подготовки

анализируемого проекта решения в адрес КСП ГО Евпатория РК не представлены.

По объекту № 3. Объект, расположенный по адресу г. Евпатория, ул. Перекопская, д. 5/2, представляет собой **нежилое помещение**, общей площадью 389,0 кв. м. (кад. № 90:18:020135:1940).

Помещение арендуются индивидуальным предпринимателем Нестеровым А.В. с 21.12.2021 года на основании договора аренды от 21.12.2021 № 26/21 непрерывно. Срок действия договора до 20.12.2031 года.

Здание является объектом культурного наследия регионального значения «Торговые ряды В. Каракоза, XIX век».

К проекту представлена копия акта технического состояния объекта культурного наследия от 19.08.2024 № 2210, подтверждающего удовлетворительное состояние объекта культурного наследия находится в соответствии с требованиями Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями) (далее – Федеральный Закон № 73-ФЗ).

КСП ГО Евпатория РК отмечает, что в соответствии с п. 3.15 Положения о приватизации **приватизация объектов культурного наследия** (памятников истории и культуры, выявленных объектов культурного наследия) **осуществляется исключительно при условии их обременения предусмотренным охранным обязательством (охранным договором).**

В сопроводительном письме ДИЗО от 20.12.2024 к рассматриваемому проекту решения указано, что при заключении договоров купли-продажи муниципального имущества на объекты культурного наследия, находящиеся в удовлетворительном состоянии будет внесена ссылка на охранный обязательство, в котором содержится порядок и условия его выполнения. Копия охранный обязательства будет являться неотъемлемой частью договора купли-продажи.

Кроме этого, к отчуждению предлагается земельный участок, переданный во временное владение без торгов в соответствии с договором аренды земельного участка от 16.02.2022 №14-н. Земельный участок с кадастровым номером 90:18:010135:5759, расположенный по адресу: РФ, Республика Крым, г. Евпатория, ул. Перекопская, 5/2, общей площадью 766 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – магазины, общественное питание, склады. На указанном земельном участке расположен арендуемый объект недвижимого имущества – нежилое помещение 389,0 кв.м. Договор аренды земельного участка заключен на срок до 20.12.2031г.

К проекту решения представлены выписки ЕГРН от 10.12.2024 года на земельный участок и на нежилое помещение, подлежащие отчуждению.

Кадастровая стоимость объектов в соответствии с представленными выписками ЕГРН от 10.12.2024 составляет:

- нежилое здание (кад. № 90:18:010135:1940) – 7 220 954,87 руб.;
- земельный участок (кад. № 90:18:010135:5759) – 3 083 933,29 руб.

В соответствии с ч. 1. ст. 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" (с изменениями и дополнениями) - **приватизация зданий, строений и сооружений**, а также объектов, строительство которых не завершено и которые признаны самостоятельными объектами недвижимости, **осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых таким имуществом и необходимых для их использования**, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Согласно сведений ФНС России сведения об арендаторе не исключены из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства.

К проекту представлена копия заявления арендатора (ИП Нестерова А.В.) от 16.09.2024 о включении в прогнозный план (программу) приватизации на 2025 год арендуемого имущества (нежилого здания и земельного участка). В заявлении указано, что задолженности не имеется.

ДИЗО предоставлены акты сверки арендных платежей к договорам аренды от 21.12.2021 № 26/21 и от 16.02.2022 № 14-н по состоянию на 16.09.2024 (дату подачи заявления о включении в прогнозный план приватизации). В соответствии с информацией, указанной в вышеуказанных актах сверки у ИП Нестерова А.В. **имеется непогашенная задолженность по пеням за несвоевременную оплату арендной платы в сумме 6 726,99 руб. по состоянию на дату подачи заявления (16.09.2024).**

Сведений о причинах наличия у ИП Нестерова А.В. задолженности по неустойкам (штрафам, пеням) и сроках их погашения ДИЗО, а также актуальных сведения о состоянии задолженности на дату рассмотрения проекта не предоставлены.

Вышеуказанные замечания были отражены в заключении от 18.12.2024 № 05-05/81, направленному в ДИЗО по результатам анализа первоначальной редакции прогнозного плана (программы) приватизации. Замечания не устранены, подтверждающие документы об отсутствии задолженности с проектом не представлены.

Таким образом, в предоставленных документах имеется информация о наличии задолженности по уплате пени на дату подачи заявления арендатора (16.09.2024), что противоречит требованиям п. 2 ст. 3 Федерального закона № 159-ФЗ.

По объекту № 4.

Указанный объект ранее планировался к приватизации на 2 квартал 2025 года решением Евпаторийского городского совета от 29.03.2024 № 2-81/11 (с изменениями).

Объект «**Нежилое помещение**», расположенное по адресу ул. Эскадронная, д. 9, представляет собой **нежилые помещения первого и второго этажа, общей площадью 288,7 кв. м.** (кад. №90:18:010135:6902).

Объект непрерывно арендуется ООО «Медицинский центр «АСТИЛ» согласно договорам аренды от 01.11.2022 № 10/22 и от 01.06.2023 № 20/23 (до 31.05.2033).

ДИЗО представлена копия заявления ООО «Медицинский центр «АСТИЛ» от 26.08.2024 о реализации преимущественного права приобретения арендуемого имущества, расположенного по адресу: Евпатория, ул. Эскадронная, д.9 (кад. № 90:18:010135:6902).

В предоставленной к проекту решения выписке из ЕГРН от 10.12.2024 указана информация о регистрации права собственности на объект за муниципальным образованием городской округ Евпатория Республики Крым. Кадастровая стоимость нежилого помещения № 90:18:010135:6902 составляет 4 747 124,29 руб.

Согласно сведений ФНС России сведения об арендаторе не исключены из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства.

В соответствии с актом сверки арендных платежей по договору аренды от 01.06.2023 № 20/23, представленного ДИЗО к анализируемому проекту решения, у ООО «Медицинский центр «АСТИЛ» на дату подачи заявления (26.08.2024) отсутствует задолженность по арендной плате, неустойкам (штрафам, пеням).

По объекту № 5.

Объект «**Нежилое помещение**», расположенный по адресу туп. Матвеева, д. 10/17, **пом.1** представляет собой **нежилое помещение первого этажа** общей площадью 175,7 кв. м. (кад. №90:18:010135:1678).

Объект непрерывно арендуется ООО «ЛИС» согласно договору аренды от 30.03.2017 № 14/17 (до 22.08.2025).

Объект является памятником истории и архитектуры (Дом-магазин И.П. Синани).

К проекту представлена копия акта технического состояния объекта культурного наследия от 04.02.2022 № 1508, подтверждающего удовлетворительное состояние объекта культурного наследия находится в соответствии с требованиями Федерального Закона № 73-ФЗ.

КСП ГО Евпатория РК отмечает, что в соответствии с п. 3.15 Положения о приватизации **приватизация объектов культурного наследия** (памятников истории и культуры,

выявленных объектов культурного наследия) **осуществляется исключительно при условии их обременения предусмотренного охранным обязательством (охранным договором).**

В сопроводительном письме ДИЗО от 20.12.2024 к рассматриваемому проекту решения указано, что при заключении договоров купли-продажи муниципального имущества на объекты культурного наследия, находящиеся в удовлетворительном состоянии будет внесена ссылка на охранный обязательство, в котором содержится порядок и условия его выполнения. Копия охранного обязательства будет являться неотъемлемой частью договора купли-продажи.

В предоставленной к проекту решения выписке из ЕГРН от 10.12.2024 указана информация о регистрации права собственности на объект за муниципальным образованием городской округ Евпатория Республики Крым, кадастровая стоимость нежилого помещения составляет 4 663 847,21 руб.

Заявление заявителя (арендатора) о намерении выкупа арендуемого помещения направлено в администрацию города Евпатория Республики Крым 02.08.2024 в соответствии с п. 3.13 Положения о приватизации.

Согласно сведений ФНС России сведения об арендаторе не исключены из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства.

В соответствии с представленным ДИЗО актом сверки арендных платежей к договору аренды от 30.03.2017 № 14/17 за период с 01.04.2016 по 02.08.2024 у ООО «ЛИС» на дату подачи заявления отсутствует задолженность по арендной плате, неустойкам (штрафам, пеням).

По объекту № 6.

Указанный объект ранее планировался к приватизации на 3 квартал 2025 года решением Евпаторийского городского совета от 29.03.2024 № 2-81/11 (с изменениями).

Объект **«Нежилое помещение»**, расположенное по адресу **пр. Победы, д. 25, помещение I-II**, представляет собой **нежилое подвальное помещение в лит. «А», общей площадью 78,1 кв. м.** (кад. №90:18:010127:647).

Объект непрерывно арендуется ООО «РЕТ-ГРАН» согласно договору аренды от 11.12.2017 № 71/17 (до 11.12.2027).

В предоставленной к проекту решения выписке из ЕГРН от 10.12.2024 указана информация о регистрации права собственности на объект за муниципальным образованием городской округ Евпатория Республики Крым. Кадастровая стоимость нежилого помещения № 90:18:010127:647 составляет 710 782,60 руб.

Согласно сведений ФНС России сведения об арендаторе не исключены из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства.

В соответствии с актом сверки арендных платежей, представленным ДИЗО по договору аренды от 11.12.2017 № 71/17 за период с 11.12.2017 по 11.12.2024 у ООО «РЕТ-ГРАН» по состоянию на 11.12.2024 задолженность по арендной плате составляет 2306,87 руб., по неустойкам (штрафам, пеням) задолженность на 11.12.2024 составляет 1319,53 руб.

Сведения ДИЗО об отсутствии задолженности по арендной плате на дату подготовки анализируемого проекта решения в адрес КСП ГО Евпатория РК не представлены.

Подраздел 1 раздела III «Объекты недвижимого имущества, подлежащие отчуждению путем реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества субъектами малого и среднего предпринимательства в 2026 году» включает 1 объект:

№ п/п	Наименование объекта	Местонахождение	Назначение, характеристика имущества	Срок приватизации
1	Нежилое помещение Кадастровый номер 90:18:010134:4511	Республика Крым, г. Евпатория, ул. Караева, д. 4а	Нежилое помещение, общей площадью 23,1 кв. м.	2 квартал

Объект ранее планировался к приватизации в 2026 году прогнозным планом (программой) приватизации на 2024 год и плановый период 2026-2027 годов (решение Евпаторийского городского совета от 29.03.2024 № 2-81/11).

Анализом представленных документов по объекту установлено следующее.

По объекту № 1.

Объект «**Нежилое помещение**», расположенное по адресу **ул. Караева, д. 4а**, представляет собой **нежилое помещение, общей площадью 23,1 кв. м.** (кад. №90:18:010134:4511).

Согласно представленному пакету документов, объект является муниципальной собственностью, находится в аренде у ИП Семенистого А. Ю. согласно договору аренды от 16.03.2023 № 3/23 (до 15.02.2024). Дополнительным соглашением от **01.09.2024 № 1** к договору аренды от 16.03.2023 № 3/23 продлено действие договора аренды до 31.07.2025г.

КСП ГО Евпатория РК отмечает, что дополнительное соглашение заключено с ретроактивной оговоркой спустя 6,5 месяцев после истечения срока действия договора аренды от 16.03.2023 № 3/23. В пункте 3.1 договора указано, что арендная плата подлежит начислению и внесению с 16.02.2024г.

В предоставленной к проекту решения выписке из ЕГРН от 10.12.2024 указана информация о регистрации права собственности на объект за муниципальным образованием городской округ Евпатория Республики Крым, кадастровая стоимость нежилого помещения составляет 613 175,13 руб.

Согласно сведений ФНС России сведения об арендаторе не исключены из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства.

В соответствии с актом сверки арендных платежей по договору аренды от 16.03.2023 № 3/23, представленным ДИЗО за период с 05.04.2023 по 12.12.2024, у ИП Семенистого А. Ю. по состоянию на 12.12.2024 отсутствует задолженность по арендной плате, неустойкам (штрафам, пеням).

Подраздел 1 раздела IV «Объекты недвижимого имущества, подлежащие отчуждению путем реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества субъектами малого и среднего предпринимательства в 2027 году» включает в себя 1 объект.

Наименование объекта	Местонахождение	Назначение, характеристика имущества	Срок приватизации
Нежилое помещение Кадастровый номер 90:18:010147:7464	Республика Крым, г. Евпатория, ул. Чапаева, д. 87	Нежилое помещение подвального этажа, общей площадью 79,2 кв. м.	2 квартал

Анализом представленных документов по объекту установлено следующее.

По объекту № 1.

Объект «**Нежилое помещение**», расположенное по адресу **ул. Чапаева, д. 87**, представляет собой **нежилое помещение подвального этажа, общей площадью 79,2 кв. м.** (кад. №90:18:010147:7464).

Согласно представленному пакету документов, объект является муниципальной собственностью, находится в аренде у ИП Поскребышева Д.А. согласно договору аренды от 08.07.2024 № 5/24 (до 07.06.2025).

КСП ГО Евпатория РК отмечает, что на дату подготовки настоящего заключения вышеуказанный объект находится в аренде только 5 месяцев.

Проектом предлагается включить вышеуказанный объект в прогнозный план приватизации на 2 квартал 2027 года.

В предоставленной к проекту решения выписке из ЕГРН от 10.12.2024 указана информация о регистрации права собственности на объект за муниципальным образованием городской округ Евпатория Республики Крым, кадастровая стоимость нежилого помещения составляет 1 765 463,85 руб.

Согласно сведений ФНС России сведения об арендаторе не исключены из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства.

В соответствии с актом сверки арендных платежей по договору аренды от 08.07.2024 № 5/24, представленным ДИЗО за период с 19.07.2024 по 12.12.2024, у ИП Поскребышева Д.А. по состоянию на 12.12.2024 отсутствует задолженность по арендной плате, неустойкам (штрафам, пеням).

Вывод:

Принятие данного решения входит в компетенцию Евпаторийского городского совета Республики Крым согласно п. 45 ч. 2 ст. 40 Устава городского округа Евпатория Республики Крым.

КСП ГО Евпатория РК рекомендует рассматривать проект решения с учетом замечаний, указанных в настоящем заключении.

Заключение носит рекомендательный характер.

Аудитор

КСП ГО Евпатория РК

А.А. Битовт