|  |
| --- |
| Герб Коряжмы моно_2 |
| **КОНТРОЛЬНО-СЧЁТНАЯ ПАЛАТА**  **городского округа Архангельской области «Город Коряжма»** |
|  |
| Ленина пр., д.29, г.Коряжма, 165651 тел. (818-50) 3-42-36 |

**ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**на проект решения городской Думы городского округа Архангельской области «Город Коряжма» «О прогнозном плане приватизации муниципального имущества муниципального образования «Город Коряжма» на 2023 год»**

14 ноября 2022 года № 01-14/25

Заключение контрольно-счётной палаты на проект решения городской Думы «О прогнозном плане приватизации муниципального имущества муниципального образования «Город Коряжма» на 2023 год» (далее - Проект) подготовлено в соответствии с положениями Федерального закона от 07.02.2011 N 6-ФЗ "Об общих принципах организации и деятельности контрольно-счетных органов субъектов Российской Федерации и муниципальных образований", Положением о контрольно-счетной палате городского округа Архангельской области «Город Коряжма», утверждённым решением городской Думы от 16.02.2012 № 333.

**По результатам экспертизы установлено.**

Представленный проект подготовлен Управлением муниципального хозяйства и градостроительства администрации города в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» и Положением о порядке и условиях приватизации муниципального имущества МО «Город Коряжма», принятого решением городской Думы от 19.02.2009 №581 (в редакции решений городской Думы от 26.11.2009 № 106, от 09.04.2015 №123, от 23.06.2016 № 229, от 19.11.2020 №231) (далее – Положение № 581) и внесён на рассмотрение в городскую Думу городского округа Архангельской области «Город Коряжма».

Проект представлен в городскую Думу (01.11.2022) с соблюдением сроков, предусмотренных ч.1 ст. 42 Регламента городской Думы от 20.04.2006г. № 185 - за 21 день до рассмотрения на очередной сессии городской Думы (23.11.2022).

На основании п. 1.2 Положения № 581 под приватизацией муниципального имущества понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности муниципального образования "Город Коряжма", в собственность физических и (или) юридических лиц.

На основании п. 2.1 Положения № 581 городская Дума утверждает прогнозный план приватизации муниципального имущества МО «Город Коряжма» на очередной финансовый год и изменения к нему.

Проект проверен на предмет соответствия требованиям Положения № 581.

В состав прогнозного плана приватизации муниципального имущества на 2023 год включено 3 объекта недвижимости и 13 объектов движимого имущества. В настоящее время все объекты не используются для муниципальных нужд и не приносят доход в местный бюджет:

1). помещение, адрес: г.Коряжма, ул.им.Дыбцына, д.1, пом.6-Н, кадастровый номер 29:23:010207:1275, предполагаемая рыночная стоимость без учета НДС: 820000,0руб. Помещение пустует, спросом у арендаторов не пользуется т.к. нет окна, требуется косметический ремонт;

2). здание поликлиники, адрес: г.Коряжма, ул.Кирова, д.10 и земельный участок под зданием, рыночная стоимость без учета НДС: 13555000,00 руб. (в т.ч. здание (кадастровый номер 29:23:010207:164) - 11 457 000,00 руб., земля ( кадастровый номер 29:23:010207:66) - 2 098 000,00 руб.) Здание пустует с марта 2018 года;

3).помещение, адрес: г.Коряжма, ул.Низовка, д.29, кв.2, кадастровый номер 29:23:010301:180, предполагаемая рыночная стоимость без учета НДС: 200000,00 руб. Помещение переведено из жилого в нежилое, пустует, требуется ремонт;

4). геодезическое оборудование:

- GPS приемник South H66;

- веха CST (2,5 м, Quik-Ljk. TMA) (2 шт.);

- нивелир CST/Berger SAL32ND (32х1,0 мм на 1км);

- отражатель CST (однопризменный, металлический);

- отражатель EFT (однопризменный, с металлической маркой и чехлом);

- тахеометр TRIMBLE M3 (5");

- батарея TRIMBLE (M3, 7,2 V. 3.8 Ач, внутренняя);

- бипод для вехи RF 12-В;

- трегер AJ10 WILD (без центрира);

- штатив S6 (алюм.; плоская головка);

- аккумулятор EFT BC-65 (DTM/NPL/NPR);

- рейка CST/Berger (5м, Е-, ММ, телескопическая, алюминевая),

предполагаемая рыночная стоимость без учета НДС: 214042,00 руб.

Итого предполагаемая продажная стоимость недвижимого муниципального имущества (без учета НДС) составит 14 789 000руб.

В связи с этим проектом предлагается объекты приватизировать путем продажи муниципального имущества на торгах в электронной форме.

В нарушении п.2.2 Положения №581 ***в Проекте прогнозного плана отсутствуют характеристики геодезического оборудования.***

Объекты, предлагаемые для приватизации, числятся в составе казны муниципального образования «Город Коряжма» согласно перечням, утвержденным распоряжением администрации города от 30.12.2021 № 171р «О составе имущества казны муниципального образования «Город Коряжма» (распоряжение №171р):

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  № | Наименование объекта | Местонахождение | Общая площадь, протяженность (кв.м, п.м, м) | | Первоначальная стоимость, (руб.) |
| Приложение №1 ПЕРЕЧЕНЬ зданий, сооружений, встроено-пристроенных нежилых помещений, входящих в состав казны МО «Город Коряжма» | | | | | |
| 48 | Нежилое помещение №6-Н | ул. имени Дыбцына. д.1 | 65,2 | | 949881,85 |
| 53 | Здание поликлиники | ул. Кирова, д.10 | 1641,3 | | 9966066,05 |
| Приложение №4 Перечень земельных участков, входящих в состав казны МО «Город Коряжма» | | | | | |
| 5 | Земельный участок | Архангельская область, г. Коряжма, ул. Кирова, д.10, строение 1, на земельном участке расположено здание гаража на 4 бокса. | 4642 | | 1404808,46 |
| Приложение №2 ПЕРЕЧЕНЬ объектов недвижимого имущества, входящих в состав казны МО «Город Коряжма» и составляющих муниципальный **жилищный фонд** | | | | | |
| 212 | ул. Низовка, д. 29 | Квартира № 2 (нежилое) |  | нет | |
| Приложение №3 ПЕРЕЧЕНЬ движимого имущества, входящего в состав казны муниципального образования «Город Коряжма» | | | | | |
| 239 | GPS приёмник South H66 | г. Коряжма, пр. Ленина, д. 29 | 1 | 251163,00 | |
| 240 | Веха CST (2,5 м, Quik-Ljk. TMA) | г. Коряжма, пр. Ленина, д. 29 | 1 | 4446,00 | |
| 241 | Веха CST (2,5 м, Quik-Ljk. TMA) | Архангельская область, г. Коряжма, пр. Ленина, д. 29 | 1 | 4446,00 | |
| 242 | Нивелир CST/Berger SAL32ND (32х1,0 мм на 1км) | Архангельская область, г. Коряжма, пр. Ленина, д. 29 | 1 | 7540,00 | |
| 243 | Отражатель CST (однопризменный, металлический) | Архангельская область, г. Коряжма, пр. Ленина, д. 29 | 1 | 6947,20 | |
| 244 | Отражатель EFT (однопризменный, с металлической маркой и чехлом) | Архангельская область, г. Коряжма, пр. Ленина, д. 29 | 1 | 8156,00 | |
| 245 | Тахеометр TRIMBLE M3 (5») | Архангельская область, г. Коряжма, пр. Ленина, д. 29 | 1 | 193960,00 | |
| 246 | Батарея TRIMBLE (M3, 7,2 V. 3.8 Ач, внутренняя) | Архангельская область, г. Коряжма, пр. Ленина, д. 29 | 1 | 7720,34 | |
| 247 | Бипод для вехи RF 12-В | Архангельская область, г. Коряжма, пр. Ленина, д. 29 | 1 | 4099,08 | |
| 248 | Трегер AJ10 WILD (без центрира) | Архангельская область, г. Коряжма, пр. Ленина, д. 29 | 1 | 4800,00 | |
| 249 | Штатив S6 (алюм.; плоская головка) | Архангельская область, г. Коряжма, пр. Ленина, д. 29 | 1 | 3260,00 | |
| 250 | Аккумулятор EFT BC-65 (DTM/NPL/NPR) | Архангельская область, г. Коряжма, пр. Ленина, д. 29 | 1 | 16800,00 | |
| 251 | Рейка CST/Berger (5м, Е-,ММ, телескопическая, алюминиевая | Архангельская область, г. Коряжма, пр. Ленина, д. 29 | 1 | 1300,00 | |
|  | ИТОГО |  |  | 12 835 393,98 | |

Наименование объекта, включенного в прогнозный план приватизации «нежилое помещение, адрес: г.Коряжма, ул.им. Дыбцына, д.1, пом.6-Н» не соответствует наименованию объекта, учтенного в составе казны муниципального образования «Город Коряжма».

В распоряжение №171р, в столбце «Местонахождение» указано, что на земельном участке, продаваемом вместе с поликлиникой, расположено здание гаража на 4 бокса. Фактически земельный участок под зданием гаража была выделена в отдельный объект.

Нежилое помещение по ул. Низовка д.29 кв.2 отражен в перечне объектов недвижимого имущества, входящих в состав казны муниципального образования «Город Коряжма» и составляющих муниципальный **жилищный фонд** с пометкой (нежилое). Согласно постановлению администрации города от 03.10.2016 №1675 жилое помещение жилого дома, расположенное по адресу ул. Низовка д.29 кв.2, переведено в нежилое помещение, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 11.09.2022г, в которой назначение объекта - «нежилое». ***Таким образом, нежилое помещение по ул. Низовка д.29 кв.2 следовало отразить в Приложение №1 «Перечень зданий, сооружений, встроено-пристроенных нежилых помещений, входящих в состав казны муниципального образования «Город Коряжма», утверждённом распоряжением №171р.***

Произведена проверка соответствия площадей указанных в Проекте и в публичной кадастровой карте (Роскадастр <http://roscadastr.com/map>):

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование объекта | Кадастровый номер | Площадь (м2) | Кадастровая стоимость (руб) |
| Нежилое помещение №6-Н ул. имени Дыбцына. д.1 | 29:23:010207:1275 | 65,2 | 384367,04 |
| Здание поликлиники ул. Кирова, д.10 | 29:23:010207:164 | 1641,3 | 9826754,44 |
| Земельный участок ул. Кирова, д.10 | 29:23:010207:66 | 4642 | 1404808,46 |
| Нежилое помещение ул. Низовка, д. 29 Квартира № 2 | 29:23:010301:180 | 40,5 | 645874,56 |
| Итого |  |  | 12 261 804,5 |

Как видно из таблицы, все площади в проекте соответствуют данным указанным в публичной кадастровой карте.

Пояснительная записка содержит информации только о расходах на содержание здания поликлиники по адресу ул. Кирова, д.10 - за 2021 год - 878653,71 руб., за текущий период 2022 года – 676485,91 руб. (отопление, электроснабжение и охрана). По остальным приватизируемым объектам подобная информация отсутствует. Согласно пояснениям главного специалиста УМХиГ, бюджет не несет финансовой нагрузки по оплате коммунальных платежей по нежилым помещениям, находящимся по ул.им.Дыбцына, д.1, пом.6-Н, по ул. Низовка д.29 кв.2.

Отчеты об определении рыночной стоимости от оценщика будут получены УМХиГ администрации города в срок до 21.11.2022. В Проекте отражена рыночная стоимость объектов, предлагаемых для приватизации в 2023г. на основании предварительных данных оценщиков (по нежилому помещению по адресу ул.Низовка д.29 кв.2), а также отчетов об определении рыночной стоимости. №152/01/2022 от 30.05.2022 ( действует полгода до 30.11.2022г.), проведенной ЧПО Власовой О.А., по нежилому помещению №6-Н ул. имени Дыбцына. д.1, №006/01/2022 от 03.02.2022г., выполненный ЧПО Власовой О.А. (срок действия данного отчета истек 03.08.2022г.) по зданию поликлиники, адрес: г.Коряжма, ул.Кирова, д.10 и земельного участок под зданием, №10-06/2020 от 30.06.2020г.(срок действия истек 30.12.2020г.), выполненный ИП Макаровым А.В., на геодезическое оборудование.

Согласно Проекту нежилое помещение по адресу ул. Низовка д.29 кв.2 подлежит приватизации без земельного участка. Сведения о вещных правах на земельный участок с кадастровым номером 29:23:010301:106 не зарегистрированы в реестре прав.

На земельном участке с кадастровым номером 29:23:010301:106, находится объект недвижимости - здание с кадастровым номером 29:23:010301:149 ( адрес г Коряжма, ул. Низовка, д. 29), включающий в себя 2 объекта ( 2 квартиры): с кадастровым номером 29:23:010301:181 (адрес ул Низовка, д. 29, 1 квартира, 1 этаж 38,70 кв.м) и с кадастровым номером 29:23:010301:180 (адрес ул Низовка, д. 29, 2 квартира, 1 этаж 40,5 кв.м.).

В соответствии с п.1 ст. 35 ЗК РФ при переходе права собственности **на здание, сооружение**, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, **занятой зданием, сооружением** и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Нежилое помещение ул. Низовка, д. 29 квартира № 2 является составной частью здания, а не целым зданием и сооружением. В соответствии с ч.1 п.4 ст.35 ЗК РФ при отчуждении части здания не требуется одновременного отчуждения земельного участка, занятого зданием.

Таким образом, включение нежилого помещения с кадастровым номером 29:23:010301:180 (адрес ул. Низовка, д. 29, 2 квартира, 1 этаж 40,5 кв.м.), в план приватизации не противоречит действующему законодательству.

Основанием для планирования объектов к приватизации является отсутствие востребованности в использовании имущества для муниципальных нужд, в том числе органами местного самоуправления, муниципальными предприятиями и учреждениями городского округа для оказания муниципальных услуг и выполнения муниципальных функций. В пояснительной записке к проекту указано, что приватизируемые объекты пустуют, а также даты несостоявшихся торгов. Таким образом, включение в Проект вышеуказанных объектов обосновано.

На основании вышеизложенного, контрольно-счетная палата предлагает депутатам городской Думы рассмотреть Проект на сессии городской Думы с учетом дополнительной информации и рекомендаций, указанных в настоящем заключении.

Председатель контрольно - счетной палаты О.А.Синцова

Исп. Протопопова С.И. 34236