|  |
| --- |
| **РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  **ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ** |
| **МУНИЦИПАЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА**  **ГОРОДСКОГО ОКРУГА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ –**  **«ГОРОД ТУЛУН»** |
|  |
|  |

**Заключение № 2-э**

**по результатам экспертизы проекта решения Думы городского округа «Об утверждении отчета о результатах приватизации муниципального имущества муниципального образования – «город Тулун» за 2017 год»**

г.Тулун «16» февраля 2018 года

Настоящее экспертное заключение подготовлено на Проект решения Думы городского округа«Об утверждении отчета о результатах приватизации муниципального имущества муниципального образования – «город Тулун» за 2017 год»на основании Положения о Контрольно-счетной палате городского округа муниципального образования – «город Тулун», утвержденного решением Думы города Тулуна от 18.12.2013г. № 34-ДГО,в соответствии с обращением Думы городского округа от 02.02.2018г. № 33, на основании распоряжения председателя КСП г.Тулуна от 02.02.2018г. № 8-р.

**Общие положения**

Экспертиза проекта решения Думы городского округа «Об утверждении отчета о результатах приватизации муниципального имущества муниципального образования – «город Тулун» за 2017 год»КСП г.Тулуна проведена на соблюдение норм Федерального закона № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», положения о приватизации муниципального имущества муниципальногообразования – «город Тулун», утвержденного решением Думы городского округа от 28.03.2007 года № 21-ДГО.

Прогнозный план (программа) приватизации муниципального имущества муниципального образования – «город Тулун» на 2017 год утвержден решением Думы городского округа от 02.12.2016г. № 21-ДГО, изменения в прогнозный план приватизации (программу) внесены решением Думы городского округа от 03.04.2017г. № 03-ДГО и решением Думы городского округа от 04.12.2017г. № 34-ДГО.

В прогнозный план (программу) приватизации на 2017 год с учетом изменений были включены следующие объекты муниципального имущества:

нежилое 2-х этажное деревянное здание общей площадью 705,9 кв.м., находящееся по адресу: Иркутская обл.,г.Тулун, ул. Лыткина, 36 литер А, нежилое деревянное здание общей площадью 102,4 кв.м., находящееся по адресу: Иркутская обл.,г.Тулун, ул. Лыткина, 36 литер Б, нежилое здание котельной общей площадью 37,0 кв.м., находящееся по адресу: Иркутская обл.,г.Тулун, ул. Лыткина, 36 литер Д, земельный участок площадью 8642 кв.м., расположенный по адресу: Иркутская обл., г.Тулун,ул. Лыткина, 36 (продажа имущества без объявления цены);

транспортное средство ГАЗ 53-КО-503Б, год выпуска – 1988, государственный регистрационный знак – М 433 ТВ 38 (ожидаемая сумма поступлений 8,4 тыс.руб.);

транспортное средство ГАЗ 53-19, год выпуска – 1992, государственный регистрационный знак – М 431 ТВ 38 (ожидаемая сумма поступлений 10,0тыс.руб.).

Прогноз поступлений в местный бюджет от приватизации муниципального имущества составил 18 400,00 рублей.

# Отчет об исполнении прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества муниципального образования – «город Тулун» за 2017 год администрацией городского округа предоставлен в Думу городского округа 01.02.2018г., что не противоречит сроку, установленномув пункте 1.13 положения о приватизации муниципального имущества, утвержденного решением Думы городского округа от 28.03.2007 года №21-ДГО (в ред. решения Думы муниципального образования – «город Тулун» от 04.02.2011г. № 05-ДГО).

Содержание отчета об исполнении прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества муниципального образования – «город Тулун» за 2017 год соответствует пункту 1.13 положения о приватизации муниципального имущества, утвержденногорешением Думы городского округа от 28.03.2007 года №21-ДГО (в ред. решения Думы муниципального образования - "город Тулун" от 04.02.2011г. № 05-ДГО).

Состав комиссии по приватизации муниципального имущества, действовавший в 2017 году утвержден постановлением администрации городского округа от 03.03.2016г. № 205, от 25.05 2017г. № 671, от 22.11.2017г. № 1654.

*В нарушение*п. 2.5 положения о приватизации муниципального имущества, утвержденного решением Думы городского округа от 28.03.2007 года № 21-ДГО, отсутствует положение о комиссии по приватизации муниципального имущества.

1. **Анализ отчета о результатах приватизации муниципального имущества муниципального образования – «город Тулун» за 2017 год.**

План (программа) приватизации муниципального имущества муниципального образования – «город Тулун» на 2017 год не выполнен. Из запланированного на 2017 год к приватизации муниципального имущества приватизировано нежилое 2-х этажное деревянное здание общей площадью 705,9 кв.м., находящееся по адресу: Иркутская обл.,г.Тулун, ул. Лыткина, 36 литер А, нежилое деревянное здание общей площадью 102,4 кв.м., находящееся по адресу: Иркутская обл.,г.Тулун, ул. Лыткина, 36 литер Б, нежилое здание котельной общей площадью 37,0 кв.м., находящееся по адресу: Иркутская обл.,г.Тулун, ул. Лыткина, 36 литер Д, земельный участок площадью 8642 кв.м., расположенный по адресу: Иркутская обл., г.Тулун,ул. Лыткина, 36, цена сделки приватизации составляет 250 000,00 рублей.

# В соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008г. № 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 Федеральный закон № 159-ФЗ) без включения в план (программу) приватизации муниципального имущества приватизировано муниципальное имущество – нежилое помещение общейплощадью 56,8 кв.м., находящееся по адресу: Иркутская обл., г.Тулун, ул.Карбышева, д. 64, пом. 1, цена сделки приватизации составляет 1 714 200,00 рублей.

**Анализ результатов приватизации муниципального имущества муниципального образования – «город Тулун» за 2017 год**

Таблица 1

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование, характеристика объекта | Способ приватизацииплан | Способ приватизациифакт | Начальная цена (оценочная) по плану приватизациитыс.руб. | Цена сделки, тыс. руб. | Отклонение, «+» увеличение цены сделки, «-» уменьшение  цены сделки, тыс.руб. |
| 1 | нежилое 2-х этажное деревянное здание общей площадью 705,9 кв.м., находящееся по адресу: Иркутская обл.,г.Тулун, ул. Лыткина, 36 литер А, нежилое деревянное здание общей площадью 102,4 кв.м., находящееся по адресу: Иркутская обл., г.Тулун, ул. Лыткина, 36 литер Б, нежилое здание котельной общей площадью 37,0 кв.м., находящееся по адресу: Иркутская обл., г.Тулун, ул. Лыткина, 36 литер Д, земельный участок площадью 8642 кв.м., расположенный по адресу: Иркутская обл., г.Тулун,ул. Лыткина, 36 | Продажа посредством публичного предложения | Продажа без объявления цены | 2 538,0 | 250,0 | - 2288,0 |
| 2 | транспортное средство ГАЗ 53-КО-503Б, год выпуска – 1988, государственный регистрационный знак – М 433 ТВ 38 | Аукцион | Не состоялся в связи с отсутствием заявок | 8,4 | - | - 8,4 |
| 3 | транспортное средство ГАЗ 53-19, год выпуска – 1992, государственный регистрационный знак – М 431 ТВ 38 | Аукцион | Не состоялся в связи с отсутствием заявок | 10,0 | - | - 10,0 |
| 4 | нежилое помещение общей площадью 56,8 кв.м., находящееся по адресу: Иркутская обл., г.Тулун, ул.Карбышева, д. 64, пом. 1 | - | Приватизировано в связи с реализацией права субъектов малого и среднего предпринимательства | - | 1 714,2 | + 1714,2 |
|  | Итого |  |  | 2 556,4 | 1964,2 | - 592,2 |

Объект муниципального имуществанежилое 2-х этажное деревянное здание общей площадью 705,9 кв.м., находящееся по адресу: Иркутская обл.,г.Тулун, ул. Лыткина, 36 литер А, нежилое деревянное здание общей площадью 102,4 кв.м., находящееся по адресу: Иркутская обл.,г.Тулун, ул. Лыткина, 36 литер Б, нежилое здание котельной общей площадью 37,0 кв.м., находящееся по адресу: Иркутская обл.,г.Тулун, ул. Лыткина, 36 литер Д, земельный участок площадью 8642 кв.м., расположенный по адресу: Иркутская обл., г.Тулун,ул. Лыткина, 36 был включен в прогнозный план (программу) приватизации на 2016 год, способ приватизации был установлен аукцион, рыночная стоимость, определенная на основании отчета независимого оценщика и составляла 2 538,0 тыс.рублей. Оценщиком, при оценке рыночной стоимости имущества, включенного в план приватизации, использованы федеральные стандарты оценки, утвержденные приказами Минэкономразвития РФ от 20.07.2007г. № 256 (ФСО № 1), № 255 (ФСО № 2), № 254 (ФСО № 3), которые в соответствии с приказом Минэкономразвития РФ от 10.07.2015г. № 467 ***утратили силу. На основании изложенного КСП г.Тулуна подвергает сомнению рыночную цену, определенную на основании отчетов № 12-10/15 от 07.10.2015г., № 13-10/15, № 14-10/15, № 15-10/15 от 12.10.2015г.***Комиссией по приватизации муниципального имущества аукцион признан несостоявшимся в связи с отсутствием заявок на приобретение муниципального имущества (протокол от 15.08.2016г. № 07-16). Объект муниципального имущества включен в план (программу) приватизации на 2017 год (решение Думы ГО от 02.12.2016г. № 21-ДГО), способ приватизации был установлен – продажа посредством публичного предложения с начальной ценой 2538,0 тыс.рублей, минимальная цена была установлена в размере 1 269,0 тыс.рублей. Продажа муниципального имущества посредством публичного предложения администрацией городского округа проводилась трижды (протоколы заседания комиссии по приватизации муниципального имущества № 02-17 от 06.03.2017г., № 04-17 от 16.05.2017г., № 09-17 от 27.10.2017г.), в результате которой, решением комиссии, продажа муниципального имущества посредством публичного предложения признана не состоявшейся в связи с отсутствием заявок на приобретение муниципального имущества. В план (программу) приватизации муниципального имущества на 2017 год внесены изменения решением Думы городского округа от 04.12.2017г. № 34-ДГО, которым установлен способ приватизации вышеуказанного муниципального имущества - продажа имущества без объявления цены. Поступило четыре предложения по цене приобретения муниципального имущества. Продажамуниципального имущества без объявления цены состоялась, покупателем признан Николаев Сергей Петрович, как претендент, предложивший наибольшую цену – 250,0 тыс.рублей (протокол от12.01.2018г. № 02-18). С покупателем муниципального имущества заключен договор купли-продажи от 19.01.2018г. № 01-18, оплата покупателем муниципального имущества произведена 22.01.2018г. в полном объеме суммы, подлежащей к уплате в соответствии с чеком-ордером Иркутского городского отделения № 8596 филиал № 292.***Потери местного бюджета от рыночной (оценочной) стоимости объекта составили 2 288 000,00 рублей.Потери местного бюджетаот балансовой стоимости объектасоставили 18 502 333,34 рублей.***

Объекты муниципального имущества транспортное средство ГАЗ 53-КО-503Б, год выпуска – 1988, государственный регистрационный знак – М 433 ТВ 38и транспортное средство ГАЗ 53-19, год выпуска – 1992, государственный регистрационный знак – М 431 ТВ 38были включены в прогнозный план (программу) приватизации на 2016 год, способ приватизации был установлен аукцион, рыночная стоимость, определенная на основании отчета независимого оценщика, составляла 8,4 тыс.рублей и 10,0 тыс.рублей соответственно.Решением Думы городского округа от 03.04.2017г. № 03-ДГО внесены измененияв решение Думы городского округа от 02.12.2016г. № 21-ДГО, которым вышеуказанные объекты муниципального имущества включены в план (программу) приватизации муниципального имущества на 2017 год.Аукционы по продаже объектов муниципального имущества проводились дважды в 2016 году и один раз в 2017 году, в результате чего решениями комиссии по приватизации муниципального имущества аукционы признаны несостоявшимися (протокол от 06.05.2016г. № 04-16, от 25.10.2016г. № 09-16, от 30.06.2017г. № 06-17) в связи с отсутствием заявок,в связи с поступлением одной заявки на продажу транспортного средства ГАЗ 53-19, год выпуска – 1992, государственный регистрационный знак – М 431 ТВ 38 в мае 2016 года. Транспортные средства ГАЗ 53-КО-503Би ГАЗ 53-19 не приватизированы.***Запланированные доходы от приватизации муниципального имущества в размере 18 400,0 рублей в доход местного бюджета в 2017 году не поступили.***

Объект муниципального имущества - нежилое помещение общей площадью 56,8 кв.м., находящееся по адресу: Иркутская обл., г.Тулун, ул.Карбышева, д. 64, пом. 1 не был включен в план (программу) приватизации муниципального имущества на 2017 год.В соответствии со статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее Федеральный закон № 209-ФЗ) и пунктом 2 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008г. № 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 овнесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее Федеральный закон № 159-ФЗ) в июне 2017 года Общество с ограниченной ответственностью «Фармтрейд» обратилось с заявлением в администрацию городского округа муниципального образования – «город Тулун» о реализации преимущественного права на приобретение вышеуказанного нежилого помещения.В соответствии со статьей 3 Федерального закона№ 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 и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/) от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 135-ФЗ)». При этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что:

1. арендуемое имущество по состоянию на 1 июля 2015 года 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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_78582/c4660a7f76827d90f1a2c938cc7f44c36640fed6/#dst100108) настоящего Федерального закона.Договор аренды с ООО «Фармтрейд» заключен Муниципальным образованием – «город Тулун» в лице УМИ и ЗО администрации городского округа от 16.08.2012г. № 51-12, т.е. находилось во временном пользовании непрерывно более двух лет;

# 2. 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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_78582/93bbc2891a91d8ebe11e8832ba8ce798b4bdf0ce/#dst100088)настоящего Федерального закона, а в случае, предусмотренном [частью 2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_78582/c4660a7f76827d90f1a2c938cc7f44c36640fed6/#dst6)или [частью 2.1 статьи 9](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_78582/c4660a7f76827d90f1a2c938cc7f44c36640fed6/#dst100108) настоящего Федерального закона, - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества. В подтверждение об отсутствии задолженности по арендной плате предоставлено соглашение о расторжении договора аренды от 31.07.2017г. № 56-17, в котором предусмотрены условия погашения задолженности по арендной плате, которые выполнены в полном объеме и в установленный срок (платежное поручение от 25.12.2017г. № 2018);

3.арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с [частью 4 статьи 18](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_52144/7705ea248eb2ec0cf267513902ed8f43cc104c97/#dst100166) Федерального закона № 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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_78582/c4660a7f76827d90f1a2c938cc7f44c36640fed6/#dst100108) настоящего Федерального закона. В соответствии с решением Думы городского округа от 10.03.2010г. №08-ДГО арендуемое имущество не включенов перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства;

4. 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 соответствии со «Сведения из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства» ООО «Фармтрейд» на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества не исключено из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства.

Рыночная стоимость при возмездном отчуждении арендуемого имущества определена в соответствии с отчетом независимого оценщика ИП Филанчук Александр Александрович об оценке рыночной стоимости нежилого помещения аптеки, расположенного по адресу: Иркутская обл., г.Тулун, ул.Карбышева, д. 64, пом. 1 от 25.08.2017г. № 38/08/17.Оценщиком при оценке рыночной стоимости арендуемого имущества, предназначенного для возмездного отчуждения, использованы федеральные стандарты оценки, утвержденные приказами Минэкономразвития РФ от 20.07.2007г. № 256 (ФСО № 1), № 255 (ФСО № 2), № 254 (ФСО № 3), которые в соответствии с приказом Минэкономразвития РФ от 10.07.2015г. № 467 ***утратили силу. На основании изложенного КСП г.Тулуна подвергает сомнению рыночную цену, определенную на основании отчета№ 38/08/17 от 25.08.2017г.***

Договор купли-продажи нежилого помещения общей площадью 56,8 кв.м., расположенного по адресу: Иркутская обл., г.Тулун, ул.Карбышева, д. 64, пом. 1 от 11 декабря 2017 года № 01-17 заключен между МУ «Администрация городского округа муниципального образования – «город Тулун» в лице УМИ и ЗО администрации городского округа и ООО «Фармтрейд». В соответствии с п.1,2,3 ст.5 Федерального закона № 159-ФЗ по заявлению ООО «Фармтрейд» оплата за имущество будет производиться ежеквартально, равными долями в течение пяти лет с уплатой процентов на сумму денежных средств, предоставленных в рассрочку. К договору купли-продажи прилагается «График уплаты рассроченных платежей». Имущество передано по акту приема-передачи имущества от 11.12.2017 года. Сумма денежных средств, подлежащая уплате, с учетом начисленных процентов составляет 2 162 034,75 рублей, в том числе: основной платеж – 1 714 200,00 рублей, начисленные проценты – 447 834,75 рублей.

В соответствии с п.5 ст.5 «В случае если арендуемое имущество приобретается арендатором в рассрочку, указанное имущество находится в залоге у продавца до полной его оплаты. Условия договора купли-продажи арендуемого имущества о неприменении данного правила ничтожны» Вышеуказанные условия о залоге имущества отражены в пункте 1.4 договора купли-продажи от 11.12.2017г. № 01-17.

***Выгода местного бюджета от балансовой стоимости объекта составила 754 200,00 рублей, при условии уплаты начисленных процентов в связи с рассрочкой платежа – 1 202 034,75 рублей.***

Поступления в бюджет муниципального образования от приватизации муниципального имущества за 2017 год по отчету о результатах приватизации муниципального имущества составят 1 964 200,00 рублей.

**3. Выводы и рекомендации**

1. План (программа) приватизации объектов муниципального имущества муниципального образования – «город Тулун» за 2017 год не выполнен, не приватизировано два объекта муниципального имущества.

2.Упущенная выгода местного бюджета от приватизации объектов муниципального имущества за 2017 год в связи с изменением способа приватизации в сравнении с рыночной (оценочной) стоимостью составила 2 288,0 тыс. рублей.

3. Местный бюджет, в связи с невыполнением плана (программы) приватизации муниципального имущества, не получил доходы от приватизации муниципального имущества в размере 18.4 тыс.рублей.

4. Приватизировано муниципальное имуществомуниципального образования – «город Тулун» в связи с реализацией преимущественного права на приобретение арендуемого муниципального имущества субъектами малого и среднего предпринимательства на сумму 1 714,0 тыс.рублей.

5. Рыночная стоимость муниципального имущества при возмездном отчуждении ООО «Фармтрейд» определена с нарушением законодательства Российской Федерации.

6. Отсутствует положение о комиссии по приватизации муниципального имущества.

На основании вышеизложенного Контрольно-счетная палата г. Тулуна **рекомендует**:

Администрации городского округа:

1. Использовать муниципальное имущество муниципального образования – «город Тулун» более эффективно.Реализацию плана (программы) приватизации муниципального имущества муниципального образования – «город Тулун» проводить с наименьшими потерями, с наибольшей выгодой для местного бюджета города Тулуна. Исполнять план (программу) приватизации, утвержденный решениями Думы городского округа в полном объеме.
2. Соблюдать при проведении приватизации муниципального имуществадействующие нормы законодательства Российской Федерации.Определять рыночную стоимость муниципального имущества припроведении приватизации муниципального имущества в соответствии с действующими Федеральными стандартами.
3. Разработать и утвердить положение о комиссии по приватизациимуниципального имущества.

Думе городского округа:

Рассмотреть проект решения Думы городского округа «Об утверждении отчета о результатах приватизации муниципального имущества муниципального образования – «город Тулун» за 2017 год» после устранения замечания КСП г.Тулуна по определению рыночной стоимости муниципального имущества при проведении приватизации муниципального имуществав соответствии с действующими Федеральными стандартами.

Аудитор

Контрольно-счетной палаты г.Тулуна Л.В.Калинчук