

КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА ГОРОДА АПАТИТЫ

УТВЕРЖДАЮ
Председатель
Контрольно-счетной палаты
города Апатиты
_____ А.Л. Лукичев
от «01» ноября 2025 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на проект решения Совета депутатов города Апатиты «Об утверждении условий приватизации земельного участка площадью 3613 кв. м, кадастровый номер: 51:14:0020202:66 с расположенным на нем зданием площадью 1194,1 кв. м, кадастровый номер 51:14:0020202:82, находящегося по адресу: Мурманская область, г. Апатиты, ул. Октябрьская, владение 8»

Заключение на проект решения Совета депутатов города Апатиты «Об утверждении условий приватизации земельного участка площадью 3613 кв. м, кадастровый номер: 51:14:0020202:66 с расположенным на нем зданием площадью 1194,1 кв. м, кадастровый номер 51:14:0020202:82, находящегося по адресу: Мурманская область, г. Апатиты, ул. Октябрьская, владение 8» подготовлено в соответствии с Бюджетным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 07.02.2011 № 6-ФЗ «Об общих принципах организации и деятельности контрольно-счетных органов субъектов Российской Федерации, федеральных территорий и муниципальных образований», решением Совета депутатов города Апатиты от 05.10.2021 № 363 «Об утверждении Положения о Контрольно-счетной палате муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией Мурманской области», пунктом 1.4 раздела 1 Плана работы Контрольно-счетной палаты города Апатиты на 2025 год, утвержденного распоряжением Контрольно-счетной палаты города Апатиты от 27.12.2024 № 19, по материалам, направленным письмом Совета депутатов города Апатиты от 28.10.2025 № 299/с.

Проект решения Совета депутатов города Апатиты «Об утверждении условий приватизации земельного участка площадью 3613 кв. м, кадастровый номер: 51:14:0020202:66 с расположенным на нем зданием площадью 1194,1 кв. м, кадастровый номер 51:14:0020202:82, находящегося по адресу: Мурманская область, г. Апатиты, ул. Октябрьская, владение 8» (далее – проект Решения) внесен в Совет депутатов города Апатиты Главой города Апатиты (письмо Администрации города Апатиты от 24.10.2025 № 4956-01/25).

Вместе с проектом Решения в Контрольно-счетную палату города Апатиты для проведения экспертизы представлены:

- копия сопроводительного письма;
- копия пояснительной записки к проекту Решения (в электронном виде);
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.10.2025г. № КУВИ-001/2025-195994019 (здание нежилое) (в электронном виде);
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.10.2025г. № КУВИ-001/2025-195994019 (земельный участок) (в электронном виде);
- копия Протокола заседания комиссии по приватизации муниципального имущества города Апатиты от 24.10.2025 № 1 (в электронном виде);
- копия заключения комиссии по приватизации муниципального имущества

города Апатиты от 24.10.2025 (в электронном виде);

- копия Отчета об оценке рыночной стоимости № 5700/3720/1 от 02.10.2025 (ООО «Ариороса») (в электронном виде);

- копия Перечня решений Совета депутатов города Апатиты и иных муниципальных правовых актов города Апатиты, подлежащих изменению, дополнению или признанию утратившими силу в случае принятия решения Совета депутатов города Апатиты «Об утверждении условий приватизации земельного участка площадью 3613 кв. м, кадастровый номер: 51:14:0020202:66 с расположенным на нем зданием площадью 1194,1 кв. м, кадастровый номер 51:14:0020202:82, находящегося по адресу: Мурманская область, г. Апатиты, ул. Октябрьская, владение 8», а также предложения о разработке правовых актов, необходимых для его реализации (в электронном виде).

Документы, сведения и материалы дополнительно к представленным материалам не запрашивались.

При проведении экспертизы проведен анализ и соотношение положений проекта Решения с нормами федеральных законов и иных правовых актов Российской Федерации, законов и иных правовых актов Мурманской области, муниципальных правовых актов в соответствующей сфере.

По результатам проведенной экспертизы проекта Решения Контрольно-счетной палатой города Апатиты установлено следующее.

1. Проект Решения вносится на рассмотрение Совета депутатов города Апатиты Главой города Апатиты (возглавляющим Администрацию города Апатиты), что соответствует требованиям пункта 6.1 Положения о приватизации муниципального имущества города Апатиты, утвержденного решением Совета депутатов города Апатиты от 26.06.2012 № 596.

Представленный на экспертизу в Контрольно-счетную палату города Апатиты проект Решения разработан на основании Федерального закона от 20.03.2025 № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти» (далее – Федеральный закон № 33-ФЗ), в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Федеральный закон № 178-ФЗ), Положения о приватизации муниципального имущества города Апатиты, утвержденного решением Совета депутатов города Апатиты от 26.06.2012 № 596, и в целях реализации Прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества города Апатиты на 2025-2027 годы, утвержденного решением Совета депутатов города Апатиты от 26.11.2024 № 54 (с изменениями, внесенными решением Совета депутатов города Апатиты от 25.02.2025 № 94).

2. Согласно пояснительной записке проект Решения выносится на рассмотрение Совета депутатов города Апатиты в части утверждения условий приватизации объекта недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности города Апатиты, а именно земельного участка площадью 3 613 кв. м, кадастровый номер: 51:14:0020202:66 с расположенным на нем зданием площадью 1 194,1 кв. м, кадастровый номер 51:14:0020202:82, находящимся по адресу: Мурманская область, г. Апатиты, ул. Октябрьская, владение 8 (далее – объекты недвижимого имущества).

В соответствии со статьей 62 Федерального закона № 33-ФЗ экономическую основу местного самоуправления составляет находящееся в муниципальной собственности имущество, в том числе имущественные права муниципальных образований, а также средства местных бюджетов. Согласно статье 64 указанного Федерального закона органы местного самоуправления от имени муниципального образования самостоятельно владеют, пользуются и распоряжаются муниципальным имуществом в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами

органов местного самоуправления, а также вправе приобретать имущество в муниципальную собственность, передавать муниципальное имущество во временное владение и (или) в пользование физическим и юридическим лицам, органам публичной власти, в том числе органам местного самоуправления иных муниципальных образований, отчуждать, совершать иные сделки в соответствии с федеральными законами.

В соответствии с гражданским законодательством в отношении муниципального имущества установлен особый режим распоряжения, предусматривающий возможность отчуждения в государственную или частную собственность. Отчуждение муниципального имущества в частную собственность (в собственность физических и (или) юридических лиц) представляет собой приватизацию муниципального имущества.

Отношения, возникающие при приватизации муниципального имущества, урегулированы Федеральным законом № 178-ФЗ. Пунктом 3 статьи 4 Федерального закона № 178-ФЗ установлено, что приватизация муниципального имущества осуществляется органами местного самоуправления самостоятельно в соответствии с законодательством Российской Федерации о приватизации.

Данное положение взаимосвязано с положением пунктом 3 статьи 2 Федерального закона № 178-ФЗ, в котором определен следующий основной принцип приватизации государственного и муниципального имущества: приватизация муниципального имущества осуществляется органами местного самоуправления самостоятельно в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 178-ФЗ.

В свою очередь, данные положения корреспондируют с положениями части 3 статьи 64 Федерального закона № 33-ФЗ, предусматривающими, что порядок и условия приватизации муниципального имущества определяются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Частью 4 указанной статьи установлено, что доходы от использования и приватизации муниципального имущества поступают в местные бюджеты.

В соответствии с пунктом 4 статьи 14 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления самостоятельно определяют порядок принятия решений об условиях приватизации соответственно государственного и муниципального имущества.

Согласно пункту 2 статьи 25 Положения о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности города Апатиты, утвержденным решением Совета депутатов города Апатиты от 31.03.2008 № 406, приватизация муниципального имущества осуществляется в соответствии с законодательством о приватизации и Положением о приватизации муниципального имущества города Апатиты, утвержденным Советом депутатов города Апатиты.

Решением Совета депутатов города Апатиты от 26.06.2012 № 596 утверждено Положение о приватизации муниципального имущества города Апатиты (далее – Положение о приватизации).

Положение о приватизации определяет компетенцию органов местного самоуправления города Апатиты в сфере приватизации имущества, находящегося в собственности муниципального образования муниципальный округ город Апатиты с подведомственной территорией Мурманской области (далее – муниципальное имущество), порядок планирования приватизации муниципального имущества, порядок принятия решений об условиях приватизации муниципального имущества, порядок оплаты приватизируемого муниципального имущества.

Согласно пункту 2.1 Положения о приватизации Совет депутатов города Апатиты из установленных полномочий в сфере приватизации муниципального имущества осуществляет, в том числе, и принятие решения об условиях приватизации

муниципального имущества за исключением случаев, предусмотренных Положением о приватизации.

В соответствии с пунктом 2.2 Положения о приватизации одним из полномочий Администрации города Апатиты в сфере приватизации муниципального имущества является осуществление разработки условий приватизации муниципального имущества.

В соответствии с Положением о приватизации полномочия и функции продавца приватизируемого муниципального имущества, предусмотренные законодательством Российской Федерации, Положением о приватизации и иными муниципальными правовыми актами города Апатиты, в том числе проведение торгов по продаже муниципального имущества и заключение договоров купли-продажи муниципального имущества от имени города Апатиты, осуществляет Комитет по управлению имуществом Администрации города Апатиты Мурманской области (абзац шестнадцатый пункта 2.2 Положения о приватизации).

Пунктом 6.1 Положения о приватизации установлено следующее:

- решение об условиях приватизации муниципального имущества, включенного в прогнозный план приватизации муниципального имущества, принимается на основании прогнозного плана приватизации муниципального имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации о приватизации;
- решение об условиях приватизации муниципального имущества принимается Советом депутатов города Апатиты по представлению Главы города Апатиты, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 6.1.1 Положения о приватизации;
- одновременно с проектом решения Совета депутатов города Апатиты об условиях приватизации муниципального имущества Глава города Апатиты представляет в Совет депутатов города Апатиты заключение комиссии по приватизации, содержащее предложения об условиях приватизации данного имущества.

В соответствии с пунктом 6.2 Положения о приватизации в решении об условиях приватизации муниципального имущества должны быть указаны следующие сведения:

- наименование имущества и иные данные, позволяющие его индивидуализировать (характеристика имущества);
- способ приватизации имущества;
- начальная цена имущества;
- срок рассрочки платежа (в случае ее предоставления);
- иные сведения, необходимые для приватизации имущества в соответствии с требованиями законодательства о приватизации.

Объекты недвижимого имущества, в отношении которых утверждаются условия приватизации, включены в Перечень муниципального имущества города Апатиты, планируемого к приватизации в 2025 году, Прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества города Апатиты на 2025-2027 годы, утвержденного решением Совета депутатов города Апатиты от 26.11.2024 № 54 (с изменениями, внесенными решением Совета депутатов города Апатиты от 25.02.2025 № 94).

Согласно статье 12 Федерального закона № 178-ФЗ начальная цена подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества устанавливается в случаях, предусмотренных Федеральным законом № 178-ФЗ, в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, при условии, что со дня составления отчета об оценке объекта оценки до дня размещения на официальном сайте в сети «Интернет» информационного сообщения о продаже государственного или муниципального имущества прошло не более чем шесть месяцев.

В соответствии со статьей 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об

оценочной деятельности в Российской Федерации» проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе и при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду.

В соответствии с представленной (в электронном виде) вместе с проектом Решения копией Отчета об оценке рыночной стоимости № 5700/3720/1 от 02.10.2025 (ООО «Ариороса») рыночная стоимость объектов недвижимого имущества составляет 5 472 779,0 руб. (без учета НДС), в том числе:

- 696 393,0 руб. – здание нежилое площадью 1 194,1 кв. м, кадастровый номер: 51:14:0020202:82, находящееся по адресу: Российская Федерация, Мурманская область, муниципальный округ город Апатиты, город Апатиты, улица Октябрьская, владение 8;

- 4 776 386,0 руб. – земельный участок площадью 3 613 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, кадастровый номер: 51:14:0020202:66, вид разрешенного использования – магазины, расположенный по адресу: Российская Федерация, Мурманская область, муниципальный округ город Апатиты, город Апатиты, улица Октябрьская, на земельном участке расположено здание № 8.

Пунктами 1.1 – 1.6 проекта Решения предлагается утвердить условия приватизации объектов недвижимого имущества с установлением способа приватизации – продажа муниципального имущества на аукционе в электронной форме.

Пунктами 2.2 – 2.8 проекта Решения предлагается утвердить условия приватизации объектов недвижимого имущества с установлением способа приватизации – посредством публичного предложения (в случае если продажа объектов недвижимого имущества путем продажи муниципального имущества на аукционе в электронной форме будет признана несостоявшейся).

Перечень условий приватизации объектов недвижимого имущества, предлагаемых в проекте Решения, в целом соответствует и не противоречит сведениям, предусмотренным в пункте 6.2 Положения о приватизации.

В ходе проведения экспертизы проекта Решения также установлено:

- принятие проекта Решения находится в компетенции Совета депутатов города Апатиты;

- в проекте Решения нарушений бюджетного законодательства и муниципальных правовых актов не выявлено;

- принятие проекта Решения не потребует дополнительных финансовых затрат бюджета города Апатиты.

При проведении экспертизы проекта Решения коррупциогенные факторы не установлены.

По итогам экспертизы проекта Решения у Контрольно-счетной палаты города Апатиты имеются замечания юридико-технического характера.

Так, в пунктах 1.1 – 1.5 проекта Решения знак препинания «;» предлагается заменить знаком препинания «.».

В целях уточнения структуры проекта Решения и соблюдения единообразия в его оформлении пункт 2 проекта Решения предлагается изложить в следующей редакции:

«2. В случае если продажа указанного в пункте 1 настоящего решения муниципального имущества установленным выше способом будет признана несостоявшейся, осуществить продажу такого имущества посредством публичного предложения на следующих условиях:

2.1. Установить форму подачи предложений о цене имущества: открытая.

2.2. Установить начальную цену имущества: 5 472 779 (пять миллионов четыреста семьдесят две тысячи семьсот семьдесят девять) рублей 00 копеек.

2.3. Установить величину снижения цены первоначального предложения («шаг понижения»): 547 277 (пятьсот сорок семь тысяч двести семьдесят семь) рублей 90 копеек.

2.4. Установить минимальную цену предложения («цена отсечения»): 2 736 389 (два миллиона семьсот тридцать шесть тысяч триста восемьдесят девять) рублей 50 копеек.

2.5. Установить величину повышения цены предложения («шаг аукциона»): 273 638 (двести семьдесят три тысячи шестьсот тридцать восемь) рублей 95 копеек.

2.6. Установить форму оплаты имущества: безналичная, единовременная.

2.7. Установить срок оплаты имущества: в течение 10 рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи.».

Контрольно-счетная палата города Апатиты предлагает Совету депутатов города Апатиты при рассмотрении проекта решения Совета депутатов города Апатиты «Об утверждении условий приватизации земельного участка площадью 3613 кв. м, кадастровый номер: 51:14:0020202:66 с расположенным на нем зданием площадью 1194,1 кв. м, кадастровый номер 51:14:0020202:82, находящегося по адресу: Мурманская область, г. Апатиты, ул. Октябрьская, владение 8» учесть предложения, отраженные в настоящем заключении.

**Председатель
Контрольно-счетной палаты
города Апатиты**

А.Л. Лукичев