



ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ

пл. Свободы, д.4, г. Тольятти, ГСП, Самарская область, 445011
тел.: (8482) 543-744, 543-266, факс: (8482) 543-666, 544-219, E-mail: tgl@tgl.ru, http://тольятти.рф

19.08.2025 № 7074/1

На № _____

Председателю Думы
городского округа Тольятти

Рузанову С.Ю.

«О Положении о порядке и условиях продажи
жилых помещений муниципального
жилищного фонда городского округа
Тольятти»

Уважаемый Сергей Юрьевич!

Направляю Вам в инициативном порядке для рассмотрения на заседании Думы городского округа Тольятти пакет документов по вопросу «О Положении о порядке и условиях продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа Тольятти».

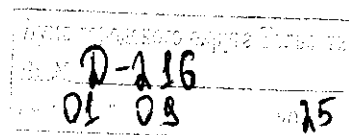
В соответствии с Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов городского округа Тольятти, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности, и экспертизы муниципальных нормативных правовых актов городского округа Тольятти, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, утвержденным решением Думы городского округа Тольятти от 04.03.2020 № 514, оценка регулирующего воздействия проекта решения Думы городского округа Тольятти «О Положении о порядке и условиях продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа Тольятти» не требуется, на основании информации, полученной от уполномоченного органа.

Докладчик: Сорокина Инна Олеговна – руководитель департамента по управлению муниципальным имуществом.

Приложение:

1. Проект решения Думы городского округа Тольятти «О Положении о порядке и условиях продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа Тольятти» на 3 л. в 1 экз.;

2. Пояснительная записка на 4 л. в 1 экз.;



3. Финансово-экономическое обоснование на 5 л. в 1 экз.;
4. Перечень муниципальных жилых помещений, земельных участков, учитываемых в реестре муниципальной собственности городского округа Тольятти на 2 л. в 1 экз.;
5. Копия постановления администрации городского округа Тольятти от 10.09.2021 № 3066-п/1 «О признании муниципальных жилых помещений, расположенных по адресам: г.Тольятти, Комсомольский район, проезд Достоевского, д. 57, кв. 2, проезд Достоевского, д. 59, кв. 1 непригодными для проживания» на 1 л. в 1 экз.;
6. Копия документа о стоимости услуги по определению рыночной стоимости объектов муниципальной собственности (МК № 745 от 19.02.2024) на 2 л. в 1 экз.;
7. Копия документа о стоимости объектов муниципальной собственности (отчет по определению рыночной стоимости № 2025.01-04/50, № 2024.01-04/20, № 2024.01-06/36, № 1767-1/24)) на 4 л. в 1 экз.;
8. Копия протокола № 18 заседания постоянной комиссии по муниципальному имуществу, градостроительству и землепользования Думы г.о.Тольятти от 22.10.2024 на 4 л. в 1 экз.;
9. Заключение КСП г.о.Тольятти от 25.08.2025 № 03-01/447 на 2 л. в 1 экз.

Глава городского округа



И.Г.Сухих

Ерисова ТГ 544433 (3049)

ДУМА ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ

проект

РЕШЕНИЕ

«О Положении о порядке и условиях продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа Тольятти»

Рассмотрев проект Положения о порядке и условиях продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа Тольятти, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Положением о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа Тольятти, утвержденным решением Думы городского округа Тольятти от 23.09.2015 № 800, руководствуясь Уставом городского округа Тольятти, Дума:

РЕШИЛА:

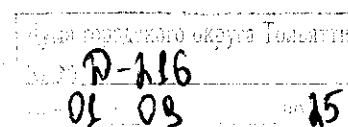
1. Утвердить Положение о порядке и условиях продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа Тольятти.
2. Опубликовать настоящее решение в газете «Городские ведомости».
3. Настоящее решение вступает в силу после дня его официального опубликования.
4. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по муниципальному имуществу, градостроительству и землепользованию.

Глава городского округа

И.Г.Сухих

Председатель Думы

С.Ю.Рузанов



Сухих И.Г.

Положение
О порядке и условиях продажи жилых помещений
муниципального жилищного фонда городского округа Тольятти

1. Общие положения.

1.1. Настоящее Положение определяет порядок и условия продажи жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности городского округа Тольятти.

1.2. Положение разработано в целях эффективного использования и распоряжения жилыми помещениями муниципального жилищного фонда.

1.3. В соответствии с настоящим Положением продаже подлежат свободные от прав третьих лиц жилые помещения муниципального жилищного фонда городского округа Тольятти, которые не могут быть предоставлены по договорам социального найма гражданам, нуждающимся в жилых помещениях (далее – Объекты муниципального жилищного фонда), при наличии одного или нескольких условий:

1.3.1. Признанные непригодными для проживания на основании заключения межведомственной комиссии по признанию жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» (далее – постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47);

1.3.2. Площадь жилых помещений менее нормы предоставления жилого помещения на одного человека, установленной на территории городского округа Тольятти, при условии, что такие помещения не отнесены к специализированному жилищному фонду.

1.4. Действие настоящего Положения не распространяется на муниципальные жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.



1.5. Продажа жилого помещения, являющегося индивидуальным жилым домом (часть (доля) жилого дома, дом блокированной застройки), осуществляется одновременно с отчуждением земельного участка, занятым указанным жилым домом (часть (доля) жилого дома, дом блокированной застройки) и необходимым для его использования, а также хозяйственными постройками, находящимися на земельном участке.

1.6. Продажа заселенных Объектов муниципального жилищного фонда не допускается.

1.7. Решение о продаже Объекта муниципального жилищного фонда принимается Комиссией по продаже Объектов муниципального жилищного фонда (далее - Комиссия), которая формируется на паритетных началах из числа представителей администрации городского округа Тольятти и депутатов Думы городского округа Тольятти, на территории избирательных округов которых расположены рассматриваемые объекты. Состав и положение о Комиссии утверждаются правовым актом администрации городского округа Тольятти.

1.8. Продажа Объектов муниципального жилищного фонда осуществляется на торгах в соответствии со статьёй 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

1.9. Стоимость подлежащих продаже объектов муниципального жилищного фонда определяется путем проведения рыночной оценки независимым оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1.10. Финансирование расходов на проведение оценки рыночной стоимости Объектов муниципального жилищного фонда осуществляется за счет средств бюджета городского округа Тольятти (далее – бюджет городского округа).

1.11. Средства от продажи объектов муниципального жилищного фонда поступают в бюджет городского округа.

1.12. Вопросы купли-продажи Объектов муниципального жилищного фонда, не урегулированные настоящим Положением, регулируются Гражданским кодексом Российской Федерации.

1.13. Заключение договора купли-продажи жилого помещения в порядке и на основаниях, предусмотренных настоящим Положением, не влечет за собой обязанности администрации городского округа Тольятти по обеспечению жилыми помещениями покупателя и членов его семьи или иному улучшению их жилищных условий по основаниям, предусмотренными пунктом 3 части 1 статьи 51, пунктом 1 части 2 статьи 57

Жилищного кодекса Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами.

2. Порядок и условия продажи объектов муниципального жилищного фонда, подлежащих реализации с торгов.

2.1. Департамент по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Тольятти (далее – Департамент) формирует перечень Объектов муниципального жилищного фонда, подлежащих рассмотрению на Комиссии.

2.2. Для рассмотрения на Комиссии вопроса о продаже Объекта муниципального жилищного фонда Департамент организует его предварительный осмотр, готовит правоустанавливающие и (или) правоподтверждающие документы:

- выписку из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;
- выписку из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок либо кадастровый план территории;
- выписку из реестра муниципальной собственности;
- сведения об отсутствии зарегистрированных граждан в жилом помещении;
- технический паспорт или выписку из технического паспорта на Объект муниципального жилищного фонда;
- акт осмотра;
- отчет об оценке рыночной стоимости объекта муниципального жилищного фонда;
- заключение об оценке соответствия жилого помещения требованиям, установленным постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (в отношении Объектов муниципального жилищного фонда, указанных в подпункте 1.3.1 пункта 1.3 Положения);
- постановление администрации городского округа Тольятти о признании муниципального жилого помещения непригодным для проживания (в отношении Объектов муниципального жилищного фонда, указанных в подпункте 1.3.1 пункта 1.3 Положения).

2.3. По результату рассмотрения документов Комиссия принимает решение по вопросу продажи (отказа в продаже) с торгов Объекта муниципального жилищного фонда, которое оформляется в виде заключения.



2.4. После принятия решения Комиссией, Департамент осуществляет подготовку проекта решения о продаже Объекта муниципального жилищного фонда с указанием начальной цены продажи согласно отчету об оценке. Решение о проведении торгов по продаже Объекта муниципального жилищного фонда оформляется распоряжением администрации городского округа Тольятти.

2.5. Лицо, ставшее собственником Объекта муниципального жилищного фонда в порядке, установленном настоящим Положением, владеет, пользуется и распоряжается им по своему усмотрению, самостоятельно несет расходы и обязательства по приведению жилого помещения в соответствие с установленными для его нормальной эксплуатации требованиям.

Ев

Пояснительная записка
к проекту решения Думы городского округа Тольятти
«Об утверждении Положения о порядке и условиях продажи
жилых помещений муниципального жилищного фонда
городского округа Тольятти»

Разработчик проекта решения Думы городского округа Тольятти – департамент по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Тольятти.

Проект решения Думы подготовлен в целях возможного отчуждения жилых помещений муниципального жилищного фонда, которые признаны непригодными для проживания и (или) имеют площадь менее нормы предоставления жилого помещения на одного человека (далее - Объекты муниципального жилищного фонда).

В настоящее время в реестре муниципальной собственности значатся 4 свободных, не заселенных гражданами жилых помещения, состояние которых неудовлетворительное, с расположением на земельных участках с назначением ИЖС:

- жилые помещения, расположенные по адресам: г.Тольятти, Комсомольский район, ул. Достоевского, дом 57, квартира 2 и дом 59, квартира 1 признаны непригодными для проживания постановлением администрации городского округа Тольятти № 3066-п/1 от 10.09.2021. Данные муниципальные квартиры с большим процентом физического износа, выявленного в результате длительной эксплуатации, входят в состав жилых одноэтажных деревянных домов, на четыре квартиры в каждом доме (дома блокированной постройки), земельные участки под домом не сформированы. Дома располагаются в глубине частного сектора Комсомольского района вдали от многоквартирных домов. В муниципальных квартирах отопление индивидуальное печное, в нерабочем состоянии, водоснабжение, газоснабжение, канализация отсутствует, туалеты уличные деревянные, выгребные ямы на земельном участке;

- 1/2 доля индивидуального жилого дома с земельным участком по адресу: г.Тольятти, ул. Минская, д. 75 фактически является половиной одноэтажного жилого дома на двух хозяев, оставшаяся доля находится в частной собственности. Объект расположен в частном секторе Центрального района. Муниципальная доля оформлена в качестве выморочного имущества, находится в аварийном состоянии вследствие пожара, предыдущий собственник сгорел в данном жилом помещении. На основании отчета об оценке от 18.06.2024 стоимость указанного муниципального жилого помещения составила 218 041,0 руб., стоимость земельного участка 2 458 881,0 рублей;

- жилое помещение по адресу: г.Тольятти, проезд Докторский, д. 16, кв. 2, общей площадью 27 кв.м, жилой площадью 13,2 кв.м входит в состав одноэтажного деревянного дома на двух хозяев, вторая половина дома

находится в частной собственности, земельный участок под домом не сформирован. Объект расположен в частном секторе Центрального района. По состоянию на 01.01.2014 физический износ муниципальной квартиры составлял 48-50%, удобства в квартире отсутствуют (туалет уличный деревянный, состояние аварийное).

При визуальном осмотре вышеуказанных жилых помещений сотрудниками администрации городского округа Тольятти было выявлено крайне неудовлетворительное санитарно-техническое состояние: ветхость и повреждение конструкций, просадка и деформация фундаментов, разрушение и массовые протечки кровли, поражение древесины гнилью, отсутствие инженерных систем (хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция и прочее).

Данные жилые помещения невозможно предоставить гражданам по договору социального найма, поскольку они не отвечают по уровню благоустроенности муниципального жилищного фонда городского округа Тольятти и не соответствуют требованиям, установленным в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47.

Общие требования к благоустроенности жилого помещения носят обязательный характер и не могут быть снижены субъектами Российской Федерации и муниципальными образованиями.

В случае проведения работ по реконструкции и капитальному ремонту вышеуказанных муниципальных жилых помещений будет необходимо комплексно устранить все неисправные, изношенные конструктивные элементы строений и оборудования, смену, восстановление или замену их на более современные, установку инженерных сетей и прочее. Проведение данных работ, с целью модернизации и восстановления первоначальных эксплуатационных свойств и характеристик, повлечет значительные затраты бюджета городского округа Тольятти, что экономически нецелесообразно.

Жилищным кодексом Российской Федерации определено, что гражданам, которые состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях или имеют право состоять на данном учете, жилые помещения должны предоставляться по нормам предоставления. Нормой предоставления площади жилого помещения по договору социального найма является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма.

Постановлением мэра города Тольятти от 05.10.2005 № 141-1/п на территории городского округа Тольятти установлена норма предоставления

площади жилого помещения по договору социального найма для одиноких граждан - 30,0 кв.м общей площади, для семей из двух человек - 36,0 кв.м, для семей из трех и более человек - по 15,0 кв. м общей площади на каждого члена семьи.

Таким образом, размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, в расчете на одного человека устанавливается органом местного самоуправления и не может быть менее нормы предоставления.

По состоянию на 01.07.2025 в реестре муниципальной собственности значатся несколько временно свободных жилых помещений – комнаты в зданиях бывших общежитий либо в коммунальных квартирах, в том числе, оформленные в виде долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения, площадь которых менее нормы предоставления жилого помещения на одного человека:

- комната площадью 18,2 кв.м на ул. Победы, д. 13, к. 51.
- комната площадью 12,2 кв.м на ул. Новопромышленная, д. 17, кв. 1 (доля в праве 122/2580).
- комната площадью 18,6 кв.м на ул. Академика Скрябина, д. 4, кв. 25, (доля в праве 372/1400).

В соответствии с действующим законодательством, освободившаяся комната в коммунальной квартире предоставляется по договору социального найма нанимателям и (или) собственникам, проживающим в данной квартире, если они признаны малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях. При отсутствии указанных граждан в коммунальной квартире, освободившаяся комната предоставляется по договору купли-продажи.

В реестре муниципальной собственности значатся временно свободные жилые помещения, в отношении которых не получены заявления о предоставлении нанимателям и (или) собственникам, проживающим в коммунальной квартире по договору социального найма либо договору купли-продажи. То есть граждане, проживающие в такой квартире, не заинтересованы в получении комнаты на безвозмездной основе либо за оплату, при отсутствии статуса малоимущности и нуждаемости.

В силу ст. 246 Гражданского кодекса Российской Федерации распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех её участников. Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при её возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьёй 250 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случае, если выделение доли в натуре невозможно (например, доля размером 6 кв.м в комнате площадью 12 кв.м; 1/2 доля в однокомнатной квартире), продажа доли в праве общей долевой собственности постороннему

лицу приведет к нарушению прав и законных интересов совладельцев (участников долевой собственности комнаты площадью 12 кв.м).

Таким образом, продажа долевой собственности, урегулирована статьёй 250 Гражданского кодекса Российской Федерации, и не требует установления отдельного порядка продажи, а продажа администрацией городского округа Тольятти невыделенной муниципальной доли в заселенном жилом помещении исключается ввиду ущемления прав сособственников комнаты или квартиры.

После принятия решения Думой об утверждении Положения о порядке и условиях продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда администрация направит на согласование проект постановления «Об утверждении положения о комиссии по продаже объектов муниципального жилищного фонда», в состав которой планируется включить руководителей, специалистов администрации, а также депутатов Думы городского округа Тольятти на территории округа которых находятся рассматриваемые объекты.

Принятие данного проекта решения обеспечит правовую основу для отчуждения Объектов муниципального жилищного фонда, повышение эффективности управления муниципальным имуществом, оптимизации его содержания, а также увеличение доходов бюджета городского округа Тольятти.

Департаментом по управлению муниципальным имуществом администрации разработан и направлен на согласование проект решения Думы городского округа Тольятти «О внесении изменений в Положение о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа Тольятти, утвержденного решением Думы городского округа Тольятти от 23.09.2015 № 800», в который вносится норма, позволяющая распоряжаться муниципальным имуществом путем его продажи.

Данный проект решения Думы не содержит нормы, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, устанавливают запреты и вводят ограничения прав хозяйствующих субъектов.

Глава городского округа



И.Г.Сухих

**Финансово-экономическое обоснование
к проекту решения Думы городского округа Тольятти
«Об утверждении Положения о порядке и условиях продажи
жилых помещений муниципального жилищного фонда
городского округа Тольятти»**

В соответствии с проектом Положения о порядке и условиях продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа Тольятти продаже подлежат свободные от прав третьих лиц жилые помещения муниципального жилищного фонда городского округа Тольятти, которые не могут быть предоставлены по договорам социального найма гражданам, нуждающимся в жилых помещениях (далее – Объекты муниципального жилищного фонда), при наличии одного или нескольких условий:

- признанные непригодным для проживания на основании заключения межведомственной комиссии по признанию жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47.

- площадь объектов недвижимости менее нормы предоставления жилого помещения на одного человека, установленной на территории городского округа Тольятти, при условии, что такие помещения не отнесены к специализированному жилищному фонду.

Продажа Объектов муниципального жилищного фонда будет осуществляться на торгах по результатам рассмотрения вопроса о продаже на комиссии, которая формируется из числа представителей администрации городского округа Тольятти и депутатов Думы городского округа Тольятти.

Начальная продажная цена объектов муниципального жилищного фонда будет определена путем проведения рыночной оценки независимым оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Финансирование расходов на проведение оценки рыночной стоимости Объектов муниципального жилищного фонда будет осуществляться за счет средств бюджета городского округа Тольятти (далее – бюджет городского округа).

Средства от продажи объектов муниципального жилищного фонда будут направлены в бюджет городского округа.

В настоящее время в реестре муниципальной собственности городского округа Тольятти значатся 7 свободных жилых помещений, которые возможно рассмотреть на продажу:

1. Квартира в жилом доме блокированной застройки по адресу: Комсомольский район, ул. Достоевского, д. 57, кв. 2, жилой площадью 13,4 кв.м, общей площадью 40,1 кв.м, расположен на землях с назначением ИЖС, земельный участок под домом не сформирован, муниципальная квартира признана непригодной для проживания.

2. Квартира в жилом доме блокированной застройки по адресу: Комсомольский район, ул. Достоевского, д. 59, кв. 1, жилой площадью 15,6 кв.м, общей площадью 36,7 кв.м, расположен на землях с назначением ИЖС, земельный участок под домом не сформирован, муниципальная квартира признана непригодной для проживания.

3. Квартира в жилом доме (дом на «двух хозяев») по адресу: Центральный район, пр-д Докторский, д. 16, кв. 2, общей площадью 27 кв.м, жилой площадью 13,2 кв.м, состояние муниципального жилого помещения неудовлетворительное, расположен на землях с назначением ИЖС, земельный участок под домом не сформирован.

4. 1/2 доля индивидуального жилого дома по адресу: Центральный район, ул. Минская, д. 75, муниципальная площадь 44,2 кв.м, земельный участок с назначением ИЖС площадью 292 кв.м, находится в аварийном состоянии после пожара.

5. Комната по адресу: Центральный район, ул. Победы, д. 13, к. 51, площадью 18,2 кв.м. Площадь комнаты менее нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма, установленной на территории г.о.Тольятти.

6. Комната по адресу: Центральный район, ул. Новопромышленная, д. 17, кв. 1, (доля в праве 122/2580), площадью 12,2 кв.м. Площадь комнаты менее нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма, установленной на территории г.о.Тольятти.

7. Комната по адресу: Комсомольский район, ул. Академика Скрябина, д. 4, кв. 25, (доля в праве 372/1400), площадью 18,6 кв.м в коммунальной квартире. Площадь комнаты менее нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма, установленной на территории г.о.Тольятти.

Расчетные данные об изменении размера расходов бюджета городского округа и расчет обоснования объема финансирования в случае принятия проекта решения Думы городского округа Тольятти «Об утверждении Положения о порядке и условиях продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа Тольятти» осуществляется на основании имеющихся отчётов об оценке рыночной

стоимости долей на жилые помещения, составленных в 2024 году независимыми оценщиками:

- рыночная стоимость 1/12 доли на квартиру площадью 79,2 кв.м = 227 708 руб. (цена 6,6 кв.м от площади всей квартиры), продана;
- рыночная стоимость 107/279 долей на квартиру площадью 43 кв.м = 650 000 руб. (цена за комнату 10,7 кв.м), продана;
- рыночная стоимость 126/307 долей на квартиру площадью 45,3 кв.м = 1 139 000 руб. (цена за комнату 12,6 кв.м);
- рыночная стоимость 1/2 доли на индивидуальный жилой дом площадью 88,4 кв.м = 218 041 руб., земельного участка площадью 292 кв.м = 2 458 881 рублей (цена за половину дома и земельный участок).

Средняя стоимость 1 кв.м в коммунальной квартире составляет 67 448,43 рублей $(227\,708 + 650\,000 + 1\,139\,000) / (6,6 \text{ кв.м} + 10,7 \text{ кв.м} + 12,6 \text{ кв.м})$.

Средняя стоимость 1 кв.м в жилом доме (индивидуальный, блокированной застройки) составляет 4 933,05 руб. $(218\,041 \text{ руб.} / 44,2 \text{ кв.м})$.

Средняя стоимость 1 кв.м земельного участка составляет 8 420,82 руб. $(2\,458\,881 \text{ руб.} / 292 \text{ кв.м})$.

Расчет объема размера расходов осуществляется по формуле:

$$S = V \times N$$

где, S – объем финансовых затрат бюджета городского округа;

V – количество Объектов муниципального жилищного фонда, планируемых к продаже с торгов;

N – стоимость одной услуги по определению рыночной стоимости Объекта муниципального жилищного фонда.

Согласно муниципальным контрактам № 745 от 19.02.2024, № 833 от 11.12.2024 стоимость услуги по определению рыночной стоимости одного муниципального жилого помещения (долей) составляет 5 000 рублей.

Таким образом, прогнозная стоимость затрат бюджета городского округа на проведение оценки рыночной стоимости 6 жилых помещений составит 30 000 рублей $(5\,000 \times 6)$. В отношении седьмого Объекта муниципального жилищного фонда – 1/2 доли жилого дома по адресу: ул. Минская, д. 75 имеется отчет об оценке рыночной стоимости.

Расчет объема размера доходов в бюджет городского округа осуществляется по формуле:

$$Q = R \times F$$

где, Q – объем финансовых поступлений в бюджет городского округа;

R – площадь Объектов муниципального жилищного фонда планируемых к продаже с торгов;

F – средняя рыночная стоимость 1 кв.м Объекта муниципального жилищного фонда.

Таким образом, ориентировочные прогнозные поступления в бюджет городского округа от продажи 7-ми Объектов муниципального жилищного фонда составят 6 493 945 рублей. Из них по жилым помещениям, расположенным в коммунальных квартирах 3 304 973 руб. ((18,2 кв.м + 12,2 кв.м + 18,6 кв.м) x 67 448,43 руб.), от продажи жилых помещений, расположенных в домах (индивидуальных, блокированной застройки) с земельными участками 3 188 972 руб. ((4 933,05 руб. x (40,1 + 36,7 + 27 + 44,2) + 2 458 881 руб.).

Вместе с тем, определить достоверный размер доходов в бюджет городского округа от реализации Объектов муниципального жилищного фонда, возможно только по результату проведения аукционов, поскольку в случае продажи объектов с торгов, с одновременной подачей заявок от нескольких претендентов-участников аукциона, цена продаваемого жилого помещения будет определена на основании результатов проведения аукциона. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену.

Внесение изменений в перечень программных мероприятий не требуется, поскольку реализация полномочий в сфере управления, владения, пользования и распоряжения муниципальным имуществом возложена на департамент по управлению муниципальным имуществом постановлением администрации городского округа Тольятти от 13.10.2022 № 2504-п/1 «Об утверждении муниципальной программы «Развитие органов местного самоуправления городского округа Тольятти на 2023 - 2028 годы».

Проект постановления о внесении изменений в постановление от 24.08.2012 № 2360-п/1 «Об установлении новых расходных обязательств городского округа Тольятти», предусматривающее расходное обязательство на проведение оценки рыночной стоимости Объектов муниципального жилищного фонда, будет подготовлен в случае утверждения Думой Положения о порядке и условиях продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа Тольятти.

С 01.01.2025 за администратором доходов – департаментом по управлению муниципальным имуществом закреплен код бюджетной классификации, в соответствии с которым будут распределяться поступившие денежные средства от продажи Объектов муниципального жилищного фонда. При составлении проекта бюджета по данному КБК будет учитываться прогнозируемая сумма дохода.

Приложение:

1. Выписка из реестра муниципальной собственности на Объекты муниципального жилищного фонда на 2 л.;
2. Постановление администрации городского округа Тольятти от 10.09.2021 № 3066-п/1 «О признании муниципальных жилых помещений, расположенных по адресам: г.Тольятти, Комсомольский район, проезд Достоевского, д. 57, кв. 2, проезд Достоевского, д. 59, кв. 1 непригодными для проживания» на 1 л.;
3. Копия документа о стоимости услуги по определению рыночной стоимости объектов муниципальной собственности (МК № 745) на 2 л.;
4. Копия документа о стоимости объектов муниципальной собственности (отчет по определению рыночной стоимости) на 4 л.

Глава городского округа



И.Г.Сухих

Ерисова Т.Г. 544433 (3049)

Перечень земельных участков по жилым помещениям, учитываемых в реестре муниципальной собственности

Номер в реестре	Кадастровый номер	Адрес	Площадь	Кадастровая стоимость	Категория земель	Разрешенное использование	Балансодержатель	Собственник	Доля владения собственника	Дата регистрации
П11000000031484	63:09:0301172:720	Самарская область, Центральный район, г. Тольятти, установлено относительно ориентира Центральный район, адрес ориентира: г. Тольятти ул. Минская, дом 75	292,0	485 441,24	Земли населённых пунктов	для дальнейшей эксплуатации жилой дом	Муниципальная казна	Муниципальное образование городской округ Тольятти	1/1	05.04.2024

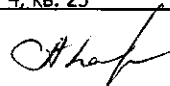
Начальник отдела учета муниципальной собственности

А.В. Погребняк

Перечень муниципальных жилых помещений, учитываемых в реестре муниципальной собственности городского округа Тольятти

Номер в реестре	Кадастровый номер	Наименование	Адрес	Площадь	Балансодержатель	Дата регистрации
П1010000076598		Однокомнатная квартира	Самарская область, Комсомольский район, г. Тольятти, проезд Достоевского, д. 57, кв. 2	40,1	Муниципальная казна	
П1010000078952		Квартира	Самарская область, Комсомольский район, г. Тольятти, проезд Достоевского, д. 59, кв. 1	36,7	Муниципальная казна	
П1010000084476	63:09:0301172:2148	1/2 доля в праве общей долевой собственности на индивидуальный жилой дом	Самарская область, Центральный район, г. Тольятти, ул. Минская, д. 75	88,4	Муниципальная казна	05.04.2024
П1010000083292	63:09:0000000:10201	Квартира	Самарская область, Центральный район, г. Тольятти, проезд Докторский, д. 16, кв. 2	27	Муниципальная казна	14.02.2023
П1010000083507	63:09:0301139:5044	Комната	Самарская область, Центральный район, г. Тольятти, ул. Победы, д. 13, комн. 51	18,2	Муниципальная казна	19.03.2024
П1010000083669	63:09:0301140:980	Доля в праве 122/580	Самарская область, Центральный район, г. Тольятти, ул. Новопромышленная, д. 17, кв. 1	12,2	Муниципальная казна	29.11.2019
П1010000083784	63:09:0201055:3081	Доля в праве 372/1400 (комната в квартире 18,6 кв.м)	Самарская область, Комсомольский район, г. Тольятти, ул. Академика Скрябина, д. 4, кв. 25	123,8	Муниципальная казна	17.09.2020

Начальник отдела учета муниципальной собственности



А.В. Погребняк



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

10.09.2021 № 3066-п/1

г. Тольятти, Самарской области



О признании
муниципальных жилых помещений,
расположенных по адресам: г. Тольятти,
Комсомольский район,
проезд Достоевского, д. 57, кв. 2,
проезд Достоевского, д. 59, кв. 1
непригодными для проживания

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом», постановлением мэрии городского округа Тольятти от 08.12.2016 № 4205-п/1 «Об утверждении Порядка работы межведомственной комиссии по признанию жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», на основании заключения межведомственной комиссии по признанию жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции от 03.09.2021, руководствуясь Уставом городского

округа Тольятти, администрация городского округа Тольятти
ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Признать муниципальные жилые помещения, расположенные по адресам: г. Тольятти, Комсомольский район, проезд Достоевского, д. 57, кв. 2, проезд Достоевского, д. 59, кв. 1 непригодными для проживания.
2. Департаменту по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Тольятти (Сорокина И.О.) исключить муниципальные жилые помещения, расположенные по адресам: г. Тольятти, Комсомольский район, проезд Достоевского, д. 57, кв. 2, проезд Достоевского, д. 59, кв. 1 из перечня жилых помещений, предоставляемых по договорам социального найма.
3. Признать утратившим силу постановление администрации городского округа Тольятти от 01.06.2021 № 2059-п/1 «О выявлении оснований для признания жилого помещения, расположенного по адресу: г. Тольятти, Комсомольский район, проезд Достоевского, д. 57, кв. 2, подлежащим капитальному ремонту».
4. Признать утратившим силу постановление администрации городского округа Тольятти от 30.06.2021 № 2377-п/1 «О выявлении оснований для признания жилого помещения, расположенного по адресу: г. Тольятти, Комсомольский район, проезд Достоевского, д. 59, кв. 1, подлежащим капитальному ремонту».
5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы городского округа Захарова О.В.

Глава городского округа



Н.А.Ренц

МУНИЦИПАЛЬНЫЙ КОНТРАКТ № 745

На оказание услуг по определению рыночной стоимости объектов муниципальной собственности и начального (минимального) размера арендной платы за пользование объектами муниципальной собственности

г. Тольятти

19.02.2024 г.

Администрация городского округа Тольятти, действующая от имени муниципального образования – городского округа Тольятти, именуемая в дальнейшем «Заказчик» в лице руководителя департамента по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Тольятти Сорокиной Инны Олеговны, действующей на основании Устава, Положения и доверенности № 8654/1 от 28.11.2023 г., с одной стороны, и ООО «ГЛОБУС», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Баландина Дениса Валериевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые Стороны, на основании пункта 4 части 1 статьи 93 Федерального закона от 05.04.2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, услуг, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» заключили настоящий муниципальный контракт (далее – Контракт) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ КОНТРАКТА

1.1. Исполнитель обязуется по заданию Заказчика оказать услуги по определению рыночной стоимости объектов муниципальной собственности и начального (минимального) размера арендной платы за пользование объектами муниципальной собственности (далее – услуги) в соответствии с Техническим заданием (Приложение № 1 к Контракту), Перечень объектов недвижимости (Приложение № 3 к Контракту), Расчетом цены Контракта (Приложение № 4 к Контракту), Заданием на оценку (Приложение № 5 к Контракту) и сдать результат оказанных услуг Заказчику, а Заказчик обязуется принять и оплатить оказанные услуги в порядке и на условиях, предусмотренных в Контракте.

1.2. Под объектом оценки в настоящем Контракте понимаются:

- нежилые помещения (здания) до 1000 кв. м – 30 ед.;
- нежилые помещения (здания) от 1000 кв. м до 1500 кв. м – 10 ед.;
- жилые помещения (доли в квартирах) – 6 ед.;
- незавершенные строительством объекты, одновременно с земельными участками, на которых они расположены – 1 ед.;
- отдельностоящие здания площадью до 2000 кв. м одновременно с земельными участками, на которых они расположены – 7 ед.;
- транспортные средства – 5 ед.;

1.3. Идентификационный код закупки: 243632000174163240100101100000000244.

10.7. В случае изменения реквизитов стороны письменно уведомляют друг друга о таких изменениях в срок не позднее 5 рабочих дней со дня соответствующего изменения. Дополнительное соглашение в данном случае не заключается.

10.8. Исполнением Контракта в полном объеме является приемка результата оказанных услуг (в том числе экспертиза) и итоговая оплата оказанных услуг.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ К КОНТРАКТУ

- 11.1. Приложение № 1 - Техническое задание.
- 11.2. Приложение № 2 – Единые требования к участникам закупки.
- 11.3. Приложение № 3 - Перечень объектов недвижимости
- 11.4. Приложение № 4 – Расчет цены контракта.
- 11.5. Приложение № 5 – Задание на оценку.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

12.1. Заказчик:

Администрация городского округа Тольятти
юр.адрес: 445011, РФ, Самарская область,
г. Тольятти, пл. Свободы, 4
факт. адрес: 445020, РФ, Самарская область,
г. Тольятти, ул. Белорусская, 33

Бюджетополучатель:

Департамент по управлению
муниципальным имуществом
администрации городского округа Тольятти
ИНН 6320001741 КПП 632431001
8 (8482) 54-37-00

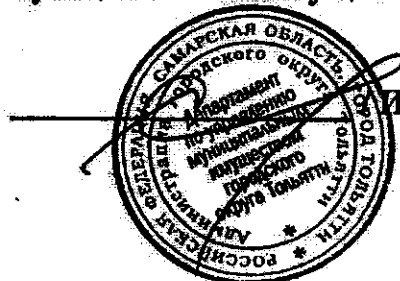
Платежные реквизиты:

департамент финансов администрации
городского округа Тольятти л/с 02423010690
(Департамент по управлению муниципальным
имуществом администрации городского
округа Тольятти, л/с 029030000)
КС 03231643367400004200
ЕКС 40102810545370000036
ОТДЕЛЕНИЕ САМАРА БАНКА
РОССИИ/УФК по Самарской области,
г Самара
БИК 013601205
ОКТМО 36740000

12.2. Исполнитель:

ООО «ГЛОБУС»
ИНН 6321143562
КПП 632101001
АО "Банк ДОМ.РФ" г. Москва
БИК 044525266
Корр счет 30101.810.3.4525.0000266
Расч.счет 40702810300730007390
Юр.адрес.445042, РФ, г. Тольятти,
пр-т Степана Разина, 9 кв.33
ОГРН 1046301088525
Тел. 8(927) 213-46-15

Руководитель департамента по управлению
муниципальным имуществом:



И.О. Сорокина /

Директор ООО



Д.В. Бабандин /

Расчет цены Контракта

№ п/п	Виды объектов, составляющих Объект оценки	Цена объекта оценки за 1 объект/ед., руб.	Количество планируемых объектов оценки	Цена объекта оценки с учетом запланированных объектов/ед., руб.	Предложение Исполнителя	Цена контракта с учетом запланированных объектов/ед., руб.	Количество отчетов на каждый объект оценки
Оказание услуг по определению рыночной стоимости объектов муниципальной собственности и начального (минимального) размера арендной платы за пользование объектами муниципальной собственности							
1	Нежилые помещения (здания) до 1000 кв.м.	7 000	30	210 000	7 000	210 000	Отчет в 1 экз. Отчёт в эл.виде
2	Нежилые помещения (здания) от 1000 кв. м до 1500 кв.м.	7 000	10	70 000	7 000	70 000	Отчет в 1 экз. Отчёт в эл.виде
3	Жилые помещения (доли в квартирах)	5 000	6	30 000	5 000	30 000	Отчет в 1 экз. Отчёт в эл.виде
4	Незавершенные строительством объекты, одновременно с земельными участками, на которых они расположены	10 000	1	10 000	10 000	10 000	Отчет в 1 экз. Отчёт в эл.виде
5	Отдельностоящие здания площадью до 2000 кв. м одновременно с земельными участками, на которых они расположены	10 000	7	70 000	10 000	70 000	Отчет в 1 экз. Отчёт в эл.виде
6	Транспортные средства	3 000	5	15 000	3 000	15 000	Отчет в 1 экз. Отчёт в эл.виде
ИТОГО:		X		405 000		405 000	

«Заказчику»

Руководитель Департамента по управлению
муниципальным имуществом:



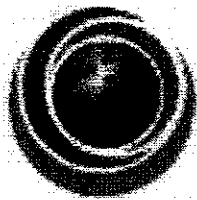
/ И.О. Сорокина /

«Исполнитель»

Директор ООО «Глобус»



/ Д.В. Баландин /



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ГЛОБУС»

445032, РФ, Самарская область, город Тольятти, проспект Степана Разина, 9 кв. 33,
Тел. +79272134615, email: globus_tol@mail.ru,
р/с 40702810801320007390, Филиал "Нижегородский" АО "Банк ДОМ.РФ", БИК 044525266, р/с
40702810300730007390, ОГРН 1046301088525, ИНН 6321143562, КПП 632101001

«УТВЕРЖДАЮ»

Директор ООО «Глобус»

м.п. _____ Баландин Д. В.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 2025.01-04/50

**по определению рыночной стоимости объекта: Жилое
помещение, назначение: жилое; доля в собственности
квартиры в размере 107/279, площадью 43 кв.м., этаж: 5,
кадастровый номер: 63:09:0301164:3334, адрес
(местонахождение): Самарская область, г. Тольятти,
Центральный район, ул. Советская, Дом 77, кв. 79**

Дата проведения оценки:

21.04.2025

Заказчик: Администрация городского округа Тольятти, действующая от
имени муниципального образования – городского округа Тольятти

Тольятти 2025

Заключение о стоимости

Настоящее заключение подготовлено ООО «Глобус» в соответствии с договором на выполнение работ по оценке стоимости объекта оценки № 849 от 27.01.2025.

Оценка объекта недвижимости произведена в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший настоящий отчет.

Осмотр объекта оценки был произведен 18.04.2025, профессиональным оценщиком Бобовниковым Антоном Евгеньевичем. Заключение составлено на основании прилагаемого отчета об оценке № 2025.01-04/50 от 21.04.2025 (далее Отчет), подготовленного и подписанного профессиональным оценщиком Бобовниковым Антоном Евгеньевичем.

Согласно муниципальному контракту об оказании услуг по оценке собственности, была определена Рыночная стоимость полных прав собственности на указанное имущество. Проведённые исследования, анализ и расчёты по стандартным подходам к оценке объектов недвижимого имущества, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость общей долевой собственности в размере 107/279 доли, объекта муниципальной собственности в его существующем состоянии, на дату проведения оценки округленно составляет:

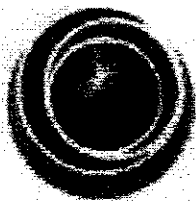
№ п.п.	Наименование объекта муниципальной собственности	Рыночная стоимость руб. общей долевой собственности в размере 107/279 доли
1.	Жилое помещение, назначение: жилое, доля в собственности квартиры в размере 107/279, площадью 43 кв.м., этаж: 5, кадастровый номер: 63:09:0301164:3334, адрес (местонахождение): Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, ул. Советская, Дом 77, кв. 79	650 000,00
ИТОГО		650 000,00

Допущения и ограничения, на которых основывается оценка: Допущения и ограничения, возникшие в ходе выполнения работ по оценке, приведены задании на оценку и в разделе 4 Отчета об оценке.

Директор
ООО «Глобус»

_____/Баландин Д.В./

¹ Операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат обложению НДС на территории РФ 12. Это предусмотрено подпунктом 22 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса РФ. Согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 16 Жилищного кодекса РФ, квартира относится к таким помещениям.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ГЛОБУС»

445032, РФ, Самарская область, город Тольятти, проспект Степана Разина, 9 кв. 33,
Тел. +79272134615, email: globus_tol@mail.ru,
р/с 40702810801320007390, Филиал "Нижнегородский" АО "Банк ДОМ.РФ", БИК 044525266, р/с
40702810300730007390, ОГРН 1046301088525, ИНН 6321143562, КПП 632101001

«УТВЕРЖДАЮ»

Директор ООО «Глобус»

м.п. _____ Баландин Д. В.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

№ 2024.01-04/20

**по определению рыночной стоимости объекта: Жилое
помещение, назначение: квартира, площадь 79,2 кв.м., этаж:
4, кадастровый номер: 63:09:0103035:3897, адрес
(местонахождение): Самарская область, г. Тольятти,
Комсомольский район, ул. Гидротехническая, д. 35, кв.107**

Дата проведения оценки:

16.04.2024

Заказчик: Администрация городского округа Тольятти, действующая от
имени муниципального образования – городского округа Тольятти

г. Тольятти 2024 г.

Заключение о стоимости

Настоящее заключение подготовлено ООО «Глобус» в соответствии с договором на выполнение работ по оценке стоимости объекта оценки № 745 от 19.02.2024.

Оценка объекта недвижимости произведена в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший настоящий отчет.

Осмотр объекта оценки был произведен 15.04.2024, профессиональным оценщиком Бобовниковым Антоном Евгеньевичем. Заключение составлено на основании прилагаемого отчета об оценке № 2024.01-04/20 от 17.04.2024 (далее Отчет), подготовленного и подписанного профессиональным оценщиком Бобовниковым Антоном Евгеньевичем.

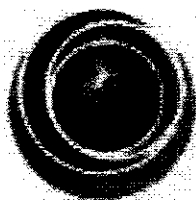
Согласно муниципальному контракту об оказании услуг по оценке собственности, была определена Рыночная стоимость полных прав собственности на указанное имущество. Проведённые исследования, анализ и расчёты по стандартным подходам к оценке объектов недвижимого имущества, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость общей долевой собственности в размере 1/12 доли, объекта муниципальной собственности в его существующем состоянии, на дату проведения оценки округленно составляет:

№ п.п.	Наименование объекта муниципальной собственности	Рыночная стоимость общей долевой собственности в размере 1/12 доли	
		С учетом НДС 20%, в руб.	Без учета НДС 20%, в руб.
1.	Жилое помещение, назначение: квартира, площадь 79,2 кв.м., этаж: 4, кадастровый номер: 63:09:0103035:3897, адрес (местонахождение): Самарская область, г. Тольятти, Комсомольский район, ул. Гидротехническая, д. 35, кв.107	273 250,00	227 708,00
ИТОГО		273 250,00	227 708,00

Допущения и ограничения, на которых основывается оценка: Допущения и ограничения, возникшие в ходе выполнения работ по оценке, приведены задании на оценку и в разделе 4 Отчета об оценке.

Директор
ООО «Глобус»

_____/Баландин Д.В./



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ГЛОБУС»

443032, РФ, Самарская область, город Тольятти, проспект Степана Разина, 9 кв. 33,
Тел. +79272134615, email: globus_tol@mail.ru,
р/с 40702810801320007390, Филиал "Нижегородский" АО "Банк ДОМ.РФ", БИК 044525266, р/с
40702810300730007390, ОГРН 1046301088525, ИНН 6321143562, КПП 632101001

«УТВЕРЖДАЮ»

Директор ООО «Глобус»

м.п. _____ Баландин Д. В.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ № 2024.01-06/36

по определению рыночной стоимости: $\frac{1}{2}$ доля, аварийный жилой дом (последствие пожара), назначение: жилое, площадь 88,4 кв.м., этаж: 1, земельный участок общей площадью 292 кв.м. с кадастровым №63:09:0301172:720, расположенные по адресу: Самарская область, городской округ Тольятти, город Тольятти, улица Минская, домовладение 75

Дата составления отчёта об оценке: 18.06.2024

Дата проведения оценки: 17.06.2024

Заказчик: Администрация городского округа Тольятти, действующая от имени муниципального образования – городского округа Тольятти

Тольятти 2024

Сопроводительное письмо к отчету

18.06.2024

Заключение о стоимости

Настоящее заключение подготовлено ООО «Глобус» в соответствии с муниципальным контрактом на выполнение работ по оценке стоимости объекта оценки № 745 от 19.02.2024

Оценка объекта недвижимости произведена в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший настоящий отчет.

Осмотр объекта оценки был произведен 17.06.2024, профессиональным оценщиком Бобовниковым Антоном Евгеньевичем. Заключение составлено на основании прилагаемого отчета об оценке № 2024.01-06/36 от 18.06.2024 (далее Отчет), подготовленного и подписанного профессиональным оценщиком Бобовниковым Антоном Евгеньевичем.

Согласно муниципальному контракту об оказании услуг по оценке собственности, была определена Рыночная стоимость полных прав собственности на указанное имущество. Проведённые исследования, анализ и расчёты по стандартным подходам к оценке объектов недвижимого имущества, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта муниципальной собственности в его существующем состоянии, на дату проведения оценки округленно составляет:

№ п/п	Наименование объекта муниципальной собственности	Рыночная стоимость руб. общей долевой собственности в размере 1/2 доли
1.	аварийный жилой дом (последствие пожара), назначение: жилое, площадь 88,4 кв.м., этаж: 1, расположенный по адресу: Самарская область, городской округ Тольятти, город Тольятти, улица Минская, домовладение 75	218 041,00
ИТОГО		218 041,00

№ п/п	Наименование объекта муниципальной собственности	Рыночная стоимость руб.
1.	земельный участок общей площадью 292 кв.м. с кадастровым №63:09:0301172:720, расположенный по адресу: Самарская область, городской округ Тольятти, город Тольятти, улица Минская, домовладение 75	2 458 881,00
ИТОГО		2 458 881,00

№ п/п	Наименование объекта муниципальной собственности	Рыночная стоимость руб. общей долевой собственности в размере 1/2 доли
1.	аварийный жилой дом (последствие пожара), назначение: жилое, площадь 88,4 кв.м., этаж: 1, земельный участок общей площадью 292 кв.м. с кадастровым №63:09:0301172:720, расположенные по адресу: Самарская область, городской округ Тольятти, город Тольятти, улица Минская, домовладение 75	2 676 922,00
ВСЕГО		2 676 922,00

Допущения и ограничения, на которых основывается оценка: Допущения и ограничения, возникшие в ходе выполнения работ по оценке, приведены задании на оценку и в разделе 4 Отчета об оценке.

Директор
ООО «Глобус»

_____/Баландин Д.В./



ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 1767-1/24

Объект оценки:

Квартира общей площадью 45,30 кв.м, расположенная на 5 этаже 5-го жилого дома по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, ул. Банькина, д. 70, кв. 512

Дата оценки: 13.12.2024 г.

Дата составления отчета: 13.12.2024 г.

Вид стоимости:

рыночная стоимость

Назначение:

для реализации

Заказчик:

Департамент по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Тольятти

Исполнитель:

ООО «ГРАД-Оценка»

ИНН 6319084447

443080, г. Самара, пр. К.Маркса, д. 192, офис 513

2024

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость квартиры, определенная по состоянию на «13» декабря 2024 года, округленно составляет:

2 775 000 (два миллиона семьсот семьдесят пять тысяч) рублей

Рыночная стоимость 126/307 доли квартиры Муниципального образования городского округа Тольятти, определенная по состоянию на «13» декабря 2024 года, округленно составляет:

1 139 000 (один миллион сто тридцать девять тысяч) рублей

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
2. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
3. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
5. Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для заявленной цели, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.
6. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь для указанных в нем целей. Излагаемые в Отчете условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой его частью. Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов как: наступление событий, указанных в разделе «Условия, допущения и ограничения» настоящего Отчета, мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Оценщик

Лазарев А. С.

Дума городского округа Тольятти

Протокол № 18
заседания постоянной комиссии
по муниципальному имуществу, градостроительству и землепользованию

г.о. Тольятти

22 октября 2024г.

Присутствовали:

Шевелев Д.В. - председатель комиссии, Амитов Р.Т., - заместитель председателя комиссии, Воронов Е.Е., Емельянов А.В., Клевакин Е.А., - члены комиссии.
Всего присутствует 5 членов комиссии из 7, отсутствует 2 члена комиссии (Камбаров А.М.о., Воробьев В.А.).

Приглашенные:

Депутаты Думы г.о. Тольятти:

Рузанов С.Ю.

Денисов А.В.

Представители администрации г.о. Тольятти:

Дроботов А.А.

- первый заместитель главы городского округа Тольятти;

Миронова Л.А.

- руководитель департамента финансов;

Гарбовский П.П.

- руководитель правового департамента;

Квасов И.Н.

- руководитель департамента градостроительной деятельности;

Балахонов С.С.

- руководитель управления архитектуры и градостроительства департамента градостроительной деятельности;

Сорокина И.О.

- руководитель департамента по управлению муниципальным имуществом;

Востриков А.П.

- руководитель департамента дорожного хозяйства и транспорта;

Мартошич Т.И.

- главный специалист организационного отдела.

Иные приглашенные:

Колесникова Е.С.

- аудитор контрольно-счетной палаты г.о. Тольятти;

Фролова С.А.

- заместитель председателя контрольно-счетной палаты г.о. Тольятти.

Представители аппарата Думы г.о. Тольятти:

Чернакова Е.Ю.

- начальник отдела постоянных комиссий;

Попов С.Г.

- главный специалист аналитического отдела;

Тихонова Л.В.

- главный специалист аналитического отдела;

Романова И.Ю.

- главный специалист юридического отдела;

Коробкова Е.В.

- главный специалист юридического отдела;

Плюхин М.Л.

- главный специалист отдела по связям с общественностью и СМИ.

Председательствующий: Шевелев Д.В.

Протокол вёл: Догадова Е.Ю. – главный специалист отдела постоянных комиссий.

Шевелев Д.В. – поставил на голосование проект повестки заседания комиссии из 3 вопросов.

Голосовали:

«за» - единогласно.

Решение принято.

Утверждена повестка заседания комиссии из 3 вопросов:

ПОВЕСТКА:

1. О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденные решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 № 1059 (Чаплыгин и др., регламенты в ст. 46 ПЗЗ. Ц-5) (Д-236).

2. Об утверждении Положения о порядке и условиях продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа Тольятти, признанных непригодными для проживания (Д-231).

3. Об информации администрации городского округа Тольятти о плане дальнейших действий в отношении ОАО «Дорожное ремонтно-строительное управление».

ВОПРОС 1. О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденные решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 № 1059 (Чаплыгин и др., регламенты в ст. 46 ПЗЗ. Ц-5) (Д-236).

СЛУШАЛИ:

Балахонов С.С. - представил информацию о внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденные решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 № 1059, в части включения в условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны Ц-5 (Зона объектов торговли) видов разрешенного использования: спорт - 5.1 (физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны), развлекательные мероприятия - 4.8.1 (здания и сооружения, предназначенные для организации развлекательных мероприятий, аквапарки). Предлагаемые изменения направлены на реализацию заявителями инвестиционного проекта «Центр здоровья и отдыха «Термы.Ёлка».

Вопросов к докладчику не поступило.

Шевелев Д.В. -- поставил на голосование проект решения, представленный администрацией г.о. Тольятти, по внесению изменений в Правила землепользования и застройки г.о. Тольятти, утвержденные решением Думы г.о. Тольятти от 24.12.2008 № 1059, в части включения в условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны Ц-5 (Зона объектов торговли) видов разрешенного использования: спорт - 5.1 (физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны), развлекательные мероприятия - 4.8.1 (здания и сооружения, предназначенные для организации развлекательных мероприятий, аквапарки).

Голосовали:

«за» единогласно.

Решение принято.

РЕШИЛИ: решение № 93 по вопросу 1 повестки прилагается.

ВОПРОС 2. Об утверждении Положения о порядке и условиях продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа Тольятти, признанных непригодными для проживания (Д-231).

СЛУШАЛИ:

Сорокина И.О. - представила проект решения Думы «Об утверждении Положения о порядке и условиях продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа Тольятти, признанных непригодными для проживания».

ВЫСТУПИЛИ:

Сорокина И.О.:

- пояснила, что данный проект нацелен на рациональное эффективное использование объектов муниципальной собственности;
- отметила, как показала практика муниципальных образований на территории РФ, такие нормативные акты уже существуют и достаточно эффективно используются органами местного самоуправления;
- уточнила, что в настоящее время в реестре муниципальной собственности значатся 4 свободных, не заселенных гражданами, жилых помещений, расположенных по адресам: ул. Минская, д. 75; ул. Достоевского: д. 57, кв. 2; д. 59, кв. 1; пр. Докторский, д. 16, кв. 2 с большим процентом физического износа в результате длительной эксплуатации либо в результате последствий пожара. Из бюджета г.о. Тольятти расходуются денежные средства на охрану и содержание данных объектов.

Шевелев Д.В. - отметил:

- проект решения Думы подготовлен в целях возможной продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда, которые находятся в неудовлетворительном санитарно-техническом состоянии, в установленном федеральным законодательством РФ порядке признаны непригодными для проживания;
- принятие Положения о порядке и условиях продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа Тольятти, признанных непригодными для проживания (далее – Положение), обеспечит повышение эффективности управления муниципальным имуществом, оптимизации его содержания, а также увеличение доходов бюджета г.о. Тольятти;
- предоставил слово специалистам аппарата Думы.

Тихонова Л.В. – пояснила следующее:

- в пояснительной записке и ФЭО к проекту решения Думы не представлены пояснения (обоснования) о величине превышения финансовых затрат для принятия решения о реконструкции или капитального ремонта, и (или) переустройства, и (или) перепланировки объекта муниципального жилищного фонда или продажи в размере 5% (не 4 % или 10 % и т.п.);
- данный подход не всегда может быть объективен, т.к выбор между принятием решения о реконструкции или капитальном ремонте, и (или) переустройством, и (или) перепланировкой и продажей объекта муниципального жилищного фонда с торгов решают 5% финансовых затрат; объект может быть морально устаревший изначально, материалы, из которых будет выполняться реконструкция или капитальный ремонт, и (или) переустройство, и (или) перепланировка могут быть импортного производства,

отечественного, выбор вида отделочных материалов (кирпич, сайдинг – разная стоимость), что может быть прописано в техническом задании по проекту и окажет значительное влияние на общий объем расходов по проекту (меньше или больше 5%);

- в рассматриваемом Положении предусматривается возможность продажи жилых помещений муниципального жилого фонда г.о. Тольятти только признанных непригодными для проживания, отсутствуют иные основания для продажи помещений муниципального жилого фонда, например:

- площадь объекта менее нормы предоставления площади жилого помещения на одного члена семьи;

- доли в праве общей долевой собственности на жилые помещения, в случае невозможности предоставления указанных долей по договору социального найма.

Коробкова Е.В. – пояснила:

- в соответствии с пунктом 4 Положения о порядке управления и распоряжения имуществом управление муниципальным имуществом есть осуществление органами местного самоуправления, иными субъектами (в случае передачи им полномочий) правомочий по владению, пользованию и распоряжению муниципальным имуществом;

- к полномочиям Думы городского округа Тольятти, в соответствии с подпунктами 8 и 19 пункта 11 Положения о порядке управления и распоряжения имуществом, в том числе относится определение порядка управления и распоряжения муниципальным имуществом, а также порядка установления платы за использование муниципального имущества, осуществление контроля за исполнением администрацией полномочий по вопросам владения, пользования и распоряжения муниципальным имуществом;

- замечания и предложения юридического отдела по представленному проекту решения Думы отражены в заключении.

Сорокина И.О.:

- подчеркнула, что цель данного документа – осуществить право продажи индивидуальных жилых домов, непригодных для проживания;

- согласилась с замечаниями, указанными в заключении юридического отдела аппарата Думы.

Шевелев Д.В. – отметил, что в заключение аналитического отдела аппарата Думы приведен пример опыта региона, где принятие решения о продаже или восстановлении объекта принимается коллегиальным органом, в состав которого могут войти специалисты администрации и депутаты Думы.

Амитов Р.Т. – задал вопрос о стоимости жилого дома с земельным участком, расположенного в по адресу: ул. Минская, д. 75 (около 2.5 млн.руб.).

Сорокина И.О. – ответила, что стоимость является прогнозным значением по среднему квадрату метра на территории г.о. Тольятти.

Шевелев Д.В. – задал вопрос о дальнейшей перспективе в отношении 81 временно свободного муниципального помещения.

Сорокина – дала пояснения, что данные помещения пригодны для проживания, после их приведение в технически исправное состояние, они будут распределены

администрацией г.о. Тольятти гражданам, нуждающимся в предоставлении жилых помещений, в соответствии с действующим законодательством.

Шевелев Д.В. -- высказал мнение о том, что в городе большое количество граждан относящихся к льготным категориям, имеющих право на бесплатное предоставление земельных участков. Принимая решение о продаже объектов непригодных для проживания, расположенных под ИЖС и освобождая земельный участок можно отчасти решить данную проблему.

Шевелев Д.В. -- по итогам обсуждения, поставил на голосование проект решения, представленный комиссией с рекомендациями администрации:

1) доработать представленный администрацией г.о. Тольятти проект решения Думы;

2) представить проект решения Думы городского округа Тольятти «О Положении о порядке и условиях продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа Тольятти, признанных непригодными для проживания» с учетом заключений юридического и аналитического отделов аппарата Думы г.о. Тольятти;

3) представить информацию о целесообразности создания коллегиального органа (комиссии или рабочей группы), в состав которого могут войти руководители и специалисты администрации, депутаты Думы на территории округа которых находятся рассматриваемые объекты, для принятия решения о продаже или восстановлении объекта признанного непригодными для проживания.

Срок -- по мере готовности.

Голосовали:

«за» единогласно.

Решение принято.

РЕШИЛИ: решение № 94 по вопросу 2 повестки прилагается.

ВОПРОС 3. Об информации администрации городского округа Тольятти о плане дальнейших действий в отношении ОАО «Дорожное ремонтно-строительное управление».

СЛУШАЛИ:

Миронова Л.А. -- доложила:

- на данный момент ОАО «Дорожное ремонтно-строительное управление» (далее -- ОАО «ДРСУ») находится в стадии банкротства;

- определением Арбитражного суда Самарской области от 23.09.2024 срок конкурсного производства в отношении ОАО «ДРСУ» продлен на четыре месяца, начиная с 19.09.2024;

- в момент составления реестра кредиторов и дебиторов была выявлена дебиторская задолженность МП «ТТУ» перед ОАО «ДРСУ» в виде договора займа. Договор займа был заключен в 2015 году до 2016 года. Конкурсный управляющий подал заявление на взыскание задолженности. Решением Арбитражного суда Самарской области от 26.09.2024 по делу А55-42237/2023 в удовлетворении исковых требований ОАО «ДРСУ» к МП «ТТУ» о расторжении договора займа от 24.11.2015 № 252-11/2015/64 и взыскании задолженности с учетом процентов на общую сумму 53 928 610,83 руб. отказано.

ВЫСТУПИЛИ:

Миронова Л.А. – добавила, что ситуация в отношении ОАО «ДРСУ» может развиваться в двух направлениях:

- по процедуре банкротства возможно изъятие производственной базы ОАО «ДРСУ»;

- у администрации, как у собственника, есть право погасить полностью задолженность, тем самым вывести предприятие из процедуры банкротства. администрация намеревается двигаться по этому пути.

Востриков А.П. – добавил, что в целях повышения эффективности и устойчивой системы управления дорожного хозяйства за счет устранения рисков возникновения недобросовестных подрядчиков, в том числе по содержанию уличной дорожной сети, работа ОАО «ДРСУ» необходима для г.о. Тольятти, однако имущество, находящееся на базе ОАО «ДРСУ» требует капитального ремонта, также необходима закупка новой техники.

Дроботов А.А. – отметил, что реализация имущества с конкурса не рациональна, так как месторасположение базы и сама база очень полезны для города. ОАО «ДРСУ» можно сделать базовой компанией по содержанию улично-дорожной сети. Формируется заявка на закупку техники, для того чтобы самим участвовать в содержании улично-дорожной сети. Предлагается, как вариант отдать базу ОАО «ДРСУ» под МБУ «Зеленстрой» и начать закупать технику для выезда снега.

Шевелев Д.В. – задал вопрос о сумме задолженности ОАО «ДРСУ» на данный момент.

Миронова Л.А. – уточнила, что сумма кредиторской задолженности ОАО «ДРСУ» составляет 50,6 млн.руб., сумма дебиторской задолженности составляет 22,8 млн.руб., т.е. сумма задолженности на сегодняшний день составляет 27,8 млн.руб.

Денисов А.В. – заинтересовался, какие меры может предпринять администрация за 4 месяца, на которые продлен срок конкурсного производства в отношении ОАО «Дорожное ремонтно-строительное управление».

Миронова Л.А. – пояснила, что администрация, как собственник, заявит конкурсному управляющему свое намерение, данное заявление пойдет через суд, суд дает определенный лаг по времени от 3 до 5 недель, за это время администрация должна подготовить 3 нормативных правовых акта - расходное обязательство, порядок перечисления субсидий и постановление о принятии решения о погашении задолженности.

После обсуждения вопроса, председательствующий предложил внести в протокол запись следующего содержания:

«Рекомендовать ПК МИГЗ организовать проведение выездной встречи на базу ОАО «ДРСУ» в целях ознакомления депутатов с инфраструктурой общества.».

Члены комиссии согласились с записью в протокол без голосования.

Шевелев Д.В. – по итогам обсуждения, поставил на голосование проект решения, представленный комиссией, с рекомендацией администрации г.о. Тольятти в срок до 28.12.2024:

- 1) организовать работу по прекращению Арбитражным судом производства по делу о банкротстве, в целях сохранения имущественного комплекса и возобновления деятельности ОАО «ДРСУ», с наполнением специальной дорожной техникой и кадровым составом;

2) представить в комиссию МИГЗ пошаговый план дальнейших действий по восстановлению деятельности ОАО «ДРСУ», с указанием ответственных лиц и сроков реализации мероприятий;

3) сформировать проектный офис «ДРСУ» из лиц, которые в будущем, возможно войдут в состав совета директоров общества, для планового решения текущих задач и реализации плана, указанного в пп.2 и 3 настоящего решения.

4) включить в состав проектного офиса «ДРСУ» депутатов Думы г.о. Тольятти.

Голосовали:

«за» единогласно.

Решение принято.

РЕШИЛИ: решение № 95 по вопросу 3 повестки прилагается.

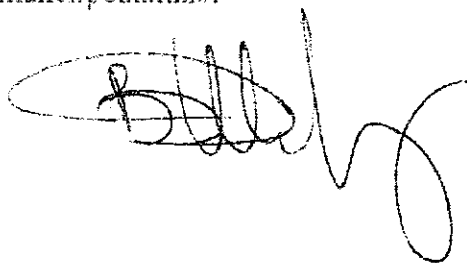
ВОПРОС 4. Разное.

Председательствующий предложил внести в протокол запись следующего содержания:

«Рекомендовать администрации городского округа Тольятти:

- включить в Перечень объектов незавершенного строительства объектов, не эксплуатируемых длительное время на территории городского округа Тольятти, незавершенный строительством объект - «Транспортная развязка с городскими дорогами и элементами обустройства центра города, со степенью готовности 80%, состоящий из проезжей части и тротуара (Лит. Z1 - Z10), эстакады (Лит. С6, С7, С8), проезжей части (Лит. М-М1), принадлежащий по адресу Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Юбилейная, 8», расположенный на земельном участке с кадастровым номером 63:09:0101173:509 (далее - незавершенный строительством объект); - представить в Думу городского округа Тольятти план мероприятий («дорожная карта») по приведению незавершенного строительством объекта в надлежащее состояние и информацию о принимаемых администрацией городского округа Тольятти мерах, с указанием этапов и источников финансирования».

Председатель комиссии



Д.В. Шевченко



**КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ**

Россия, Самарская область, 445011, Тольятти, ул. Карла Маркса, 40А
тел.(8482):37-81-44. E-mail: ksp@ksp-tt.ru
ОГРН 1216300063165, ИНН/КПП 6382088100/638201001

Заместителю главы
городского округа Тольятти

И.Н. Квасову

25.08.2025 № 03-01/447
На № 6757/5 от 20.08.2025

Уважаемый Игорь Николаевич!

В соответствии с ч.7 ст.8 Положения о контрольно-счетной палате городского округа Тольятти Самарской области, утвержденного решением Думы от 22.12.2021 № 1138, направляю Вам заключение по результатам проведения экспертизы проекта решения Думы городского округа Тольятти «О Положении о порядке и условиях продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа Тольятти».

Приложение: заключение на 2 л.

Председатель

Е.Б. Киселева



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 383BB48FD2D8A660E9548731331D7621
Владелец **КИСЕЛОВА ЕКАТЕРИНА БОРИСОВНА**
Действителен с 21.06.2024 по 14.09.2025

Бельмесова Н.Л.,
37-81-30

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по результатам проведения экспертизы проекта решения

Думы городского округа Тольятти

«О Положении о порядке и условиях продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа Тольятти»

(вх. № 02-01/524 от 21.08.2025)

25.08.2025

В целях реализации полномочий, установленных Бюджетным кодексом РФ, 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», в соответствии с Положением о контрольно-счетной палате городского округа Тольятти Самарской области, утвержденным решением Думы г.о. Тольятти от 22.12.2021 №1138, а также планом деятельности контрольно-счетной палаты г.о. Тольятти на 2025 год, в рамках экспертно-аналитического мероприятия «Проведение экспертиз проектов муниципальных правовых актов» контрольно-счетной палатой г.о. Тольятти (далее – КСП) проведена экспертиза проекта решения Думы г.о. Тольятти «О Положении о порядке и условиях продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа Тольятти» (далее – Проект).

В соответствии с п.2 ст.11 Положения о контрольно-счетной палате г.о. Тольятти Самарской области, утвержденного решением Думы г.о. Тольятти от 22.12.2021 № 1138, для проведения экспертизы представлен следующий пакет документов:

- Проект на 4 л.;
- пояснительная записка к Проекту на 4 л. (с приложениями на 16 л.);
- финансово-экономическое обоснование к Проекту на 5 л. (с приложениями на 15 л.);
- копия листа согласования к Проекту на 1 л.

Проект решения Думы подготовлен в целях возможного отчуждения жилых помещений муниципального жилищного фонда, которые признаны непригодными для проживания и (или) имеют площадь менее нормы предоставления жилого помещения на одного человека (далее - Объекты муниципального жилищного фонда).

В настоящее время в решение Думы городского округа Тольятти от 23.09.2015 № 800 «О Положении о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа Тольятти» вносится норма, позволяющая распоряжаться муниципальным имуществом путем его продажи.

Согласно пояснительной записке, по состоянию на 01.07.2025 в реестре муниципальной собственности значатся 4 свободных, не заселенных гражданами жилых помещений, которые расположены на земельных участках (назначение ИЖС), в 1-этажных деревянных, кирпичных жилых домах с большим процентом физического износа, выявленного в результате длительной эксплуатации, либо в результате последствий пожара.

Данные жилые помещения невозможно предоставить гражданам по договору социального найма, поскольку они не отвечают по уровню благоустроенности муниципального жилищного фонда городского округа Тольятти и не соответствуют требованиям, установленным в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47.

Общие требования к благоустроенности жилого помещения носят обязательный характер и не могут быть снижены субъектами Российской Федерации и муниципальными образованиями.

Проведение работ по реконструкции или капитальному ремонту жилых помещений с целью восстановления первоначальных эксплуатационных свойств повлечет значительные траты из бюджета городского округа Тольятти, что экономически нецелесообразно.

Кроме того, в реестре муниципальной собственности значатся 3 временно свободных жилых помещений - комнаты в зданиях бывших общежитий, либо в коммунальных квартирах, в том числе, оформленные в виде долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения, площадь которых менее нормы предоставления жилого помещения на одного человека, в отношении которых не получены заявления о предоставлении нанимателям и (или) собственникам, проживающим в коммунальной квартире по договору социального найма, либо договору купли-продажи. То есть граждане, проживающие в таких квартирах, не заинтересованы в получении комнаты на безвозмездной основе, либо за оплату, при отсутствии статуса малоимущности.

В соответствии с финансово-экономическим обоснованием, представленным к Проекту, продажа Объектов муниципального жилищного фонда будет осуществляться на торгах по результатам рассмотрения вопроса о продаже на комиссии, которая будет формироваться из числа представителей администрации городского округа Тольятти и депутатов Думы городского округа Тольятти.

Начальная продажная цена объектов муниципального жилищного фонда будет определена путем проведения рыночной оценки независимым оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Финансирование расходов на проведение оценки рыночной стоимости Объектов муниципального жилищного фонда будет осуществляться за счет средств бюджета городского округа Тольятти. Прогнозная стоимость затрат бюджета городского округа на проведение оценки рыночной стоимости 6 жилых помещений (на 1 Объект отчет об оценке рыночной стоимости имеется) составит 30 тыс.руб. (5 тыс.руб. х 6). На основании данных ПК «АЦК-Финансы» по главному распорядителю бюджетных средств – департамент по управлению муниципальным имуществом в рамках муниципальной программы «Развитие органов местного самоуправления городского округа Тольятти на 2023 - 2028 годы» по КБК 903 0113 2200004120 244 226 08104 на оценку муниципальной собственности предусмотрено 1 427 тыс.руб., израсходовано по состоянию на 25.08.2025 - 782,7 тыс.руб.

Средства от продажи 7 Объектов муниципального жилищного фонда будут направлены в бюджет городского округа. На основании имеющихся отчётов об оценке рыночной стоимости долей на жилые помещения, земельные участки, составленных в 2024 году независимыми оценщиками, ориентировочные прогнозные поступления в бюджет городского округа составят 6 493,9 тыс.руб. Вместе с тем, определить достоверный размер доходов в бюджет городского округа от реализации Объектов муниципального жилищного фонда, возможно только по результату проведения аукционов.

В ходе экспертизы установлено, что Проект соответствует требованиям действующего законодательства, повлечет за собой расширение перечня расходных обязательств при проведении оценки муниципального имущества, а также приведет к возможному увеличению доходной части бюджета.

КСП считает возможным принятие данного Проекта.

Председатель
контрольно-счетной палаты
городского округа Тольятти

Е.Б. Киселева

Бельмесова
378130



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 383BB48FD2D8A660E9548731331D7621
Владелец КИСЕЛЕВА ЕКАТЕРИНА БОРИСОВНА
Действителен с 21.06.2024 по 14.09.2025