# От 07.11.2019 № 2672

# Об утверждении Положения о порядке отчуждения

# недвижимого имущества, находящегося в собственности

# муниципального образования Славянский район и арендуемого

# субъектами малого и среднего предпринимательства,

# имеющими преимущественное право на приобретение

# арендуемого имущества

В целях упорядочения работы по реализации преимущественного права приобретения муниципального имущества субъектами малого и среднего предпринимательства, в соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральным Законом от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Федеральным законом от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», [Федеральным законом](garantF1://71006420.0) от 29 июня 2015 года № 158-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», [Федеральным законом](garantF1://71334984.0) от 3 июля 2016 года № 265-ФЗ «O внесении изменений в [Федеральный закон](garantF1://12054854.0) «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Положением «О порядке владения, пользования и распоряжения объектами муниципальной собственности муниципального образования Славянский район», утвержденным решением двадцать четвертой сессии Совета муниципального образования Славянский район от 28 марта 2012 года № 12 п о с т а н о в л я ю:

1. Утвердить Положение о порядке отчуждения недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования Славянский район и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, имеющими преимущественное право на приобретение арендуемого имущества, согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Управлению по взаимодействию со средствами массовой информации (Воробьева) обнародовать настоящее постановление и обеспечить его размещение (опубликование) на официальном сайте администрации муниципального образования Славянский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя главы муниципального образования Славянский район (вопросы экономического развития) Е.В. Колдомасова.

4. Постановление вступает в силу на следующий день после его обнародования.

Глава муниципального

образования Славянский район Р.И. Синяговский

ПРИЛОЖЕНИЕ

УТВЕРЖДЕНО

постановлением администрации

муниципального образования

Славянский район

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_

ПОЛОЖЕНИЕ

# о порядке отчуждения недвижимого имущества,

# находящегося в собственности муниципального образования

# Славянский район и арендуемого субъектами малого и среднего

# предпринимательства, имеющими преимущественное право

# на приобретение арендуемого имущества

1. Основные положения

Настоящее Положение устанавливает организационные и правовые основы отчуждения недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования Славянский район и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, имеющими преимущественное право на приобретение арендуемого имущества (далее - Арендатор).

1. Преимущественное право на приобретение

арендуемого имущества

* 1. Арендаторы, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 [Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/902053196) «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при возмездном отчуждении арендуемого недвижимого имущества из муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого недвижимого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном [Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/901713615) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
  2. Преимущественное право на приобретение имущества может быть реализовано при условии, что:

2.2.1. арендуемое имущество на день подачи заявления находится во временном владении и (или) временном пользовании субъекта малого или среднего предпринимательства непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 статьи 9 Федерального закона от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ (далее – Федеральный закон от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ);

2.2.2. отсутствует задолженность по арендной плате за арендуемое недвижимое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества в соответствии с частью 4 статьи 4 Федерального закона от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ, а в случае, предусмотренном частью 2 или частью 2.1 статьи 9 Федерального закона от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ, - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества;

2.2.3. арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с [частью 4 статьи 18](garantF1://12054854.1804) Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, за исключением случая, предусмотренного [частью 2.1 статьи 9](#sub_921) Федерального закона от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ;

2.2.4. сведения об Арендаторе на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества не исключены из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства.

1. Порядок реализации преимущественного права Арендаторов

на приобретение арендуемого имущества

* 1. Преимущественное право Арендаторов предусматривается в решениях об условиях приватизации муниципального имущества, принимаемых главой администрации муниципального образования Славянский район.
  2. В решении об условиях приватизации предусматривается и способ продажи муниципального имущества с аукционных торгов в случае утраты Арендатором преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, по основаниям, определенным [пунктом 3.9](#sub_22) настоящего Положения.
  3. Условия приватизации муниципального имущества рассматриваются и согласовываются комиссией по приватизации муниципального имущества муниципального образования Славянский район, состав и порядок работы, которой, определяется постановлением администрации муниципального образования Славянский район.
  4. В течении десяти дней с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества, уполномоченный орган - Управление по муниципальному имуществу и земельным отношениям администрации муниципального образования Славянский район (далее - Управление) направляет Арендаторам, соответствующим установленным [пунктом 2](#sub_200) настоящего Положения требованиям, копии указанного решения, предложения о заключении договоров купли-продажи муниципального имущества (далее - предложение), проекты договоров купли-продажи арендуемого имущества, а также при наличии задолженности по арендной плате за имущество, неустойкам (штрафам, пеням) требования о погашении такой задолженности с указанием ее размера.
  5. В случае согласия Арендатора на использование преимущественного права на приобретение арендуемого имущества договор купли-продажи арендуемого имущества должен быть заключен в течение тридцати дней со дня получения Арендатором предложения о его заключении и (или) проекта договора купли-продажи арендуемого имущества.

3.5.1. Течение срока, указанного в [пункте 3.5](#sub_18), приостанавливается в случае оспаривания Арендатором достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества, до дня вступления в законную силу решения суда.

* 1. При заключении договора купли-продажи арендуемого имущества, необходимо наличие документов, подтверждающих внесение арендной платы в соответствии с установленными договорами сроками платежей, а также документов о погашении задолженности по арендной плате за имущество, неустойкам (штрафам, пеням) в размере, указанном в требовании о погашении такой задолженности (в случае, если данное требование направлялось субъекту малого или среднего предпринимательства).

3.7. В любой день до истечения срока, установленного [пунктом 3.5](#sub_18) настоящего Положения, Арендатор вправе подать в письменной форме заявление об отказе от использования преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

3.8. Уступка Арендатором преимущественного права на приобретение арендуемого имущества не допускается.

3.9. Арендаторы утрачивают преимущественное право на приобретение арендуемого имущества:

3.9.1. с момента отказа Арендатора от заключения договора купли-продажи арендуемого имущества;

3.9.2. по истечении тридцати дней со дня получения Арендатором предложения и (или) проектов договора купли-продажи арендуемого имущества в случае, если эти договоры не подписаны Арендатором в указанный срок, за исключением случаев приостановления течения указанного срока в соответствии с [пунктом 3.5.1](#sub_181) настоящего Положения;

3.9.3. с момента расторжения договора купли-продажи арендуемого имущества в связи с существенным нарушением его условий Арендатором.

3.10. В тридцатидневный срок с момента утраты Арендатором преимущественного права на приобретение арендуемого имущества по основаниям, определенным [пунктом 3.9](#sub_22) настоящего Положения, Управление принимает решение о продаже арендованного имущества с аукционных торгов.

3.10.1. Арендатор, утративший по основаниям, предусмотренным под[пунктом 3.9.1](http://ivo.garant.ru/#/document/12161610/entry/491). или 3.9.[2. пункта 3.9.](http://ivo.garant.ru/#/document/12161610/entry/492) Положения, преимущественное право на приобретение арендуемого имущества, в отношении которого уполномоченным органом принято предусмотренное [частью 1](#sub_41) статьи 4 Федерального закона от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ решение об условиях приватизации муниципального имущества, вправе направить в Управление, в соответствии со [статьей 9](#sub_9) Федерального закона от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ заявление при условии, что на день подачи этого заявления арендуемое имущество, в отношении которого таким субъектом ранее было утрачено преимущественное право на его приобретение, находится в его временном владении и (или) временном пользовании в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества.

1. Порядок оплаты муниципального имущества,

приобретаемого его Арендаторами при реализации

преимущественного права на его приобретение

* 1. Оплата недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности и приобретаемого Арендаторами при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, осуществляется единовременно или в рассрочку посредством ежемесячных или ежеквартальных выплат в равных долях. Срок рассрочки оплаты такого имущества не должен составлять менее пяти лет.
  2. Право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого арендуемого имущества, а также срока рассрочки принадлежит Арендатору при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.
  3. Сумма рассрочки оплаты делится на равные ежемесячные (ежеквартальные) доли и вносится до 10 числа текущего месяца (первого месяца текущего квартала).
  4. На сумму денежных средств, по уплате которой предоставляется рассрочка, производится начисление процентов исходя из ставки, равной одной трети [ставки рефинансирования](http://ivo.garant.ru/#/document/10180094/entry/0) Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату опубликования объявления о продаже арендуемого имущества.
  5. Оплата приобретаемого в рассрочку арендуемого имущества может быть осуществлена досрочно на основании решения покупателя.
  6. В случае если арендуемое имущество приобретается арендатором в рассрочку, указанное имущество находится в залоге у продавца до полной его оплаты. Расходы на государственную регистрацию договора купли - продажи арендуемого имущества возлагаются на Арендатора.

1. Порядок реализации преимущественного права

на приобретение арендуемого имущества

по инициативе Арендаторов

5.1. Арендатор, соответствующий установленным [пунктом 2](#sub_200) настоящего Положения требованиям, по своей инициативе вправе направить в Управление заявление о соответствии условиям отнесения его к категории Арендаторов, установленным [статьей 4](garantF1://12054854.4) Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества (далее - заявление).

5.2. При получении заявления Управление обязано:

5.2.1. в месячный срок, с даты получения заявления, направить поручение специализированной организации о формировании пакета документов на арендуемое имущество;

5.2.2. в двухмесячный срок, с даты получения заявления, заказать отчет об оценке рыночной стоимости арендуемого имущества в порядке, установленном [Федеральным законом](garantF1://12012509.0) от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в двухнедельный срок, с даты принятия отчета об оценке арендуемого имущества, подготовить и направить для согласования и подписания решение об условиях его приватизации;

5.2.3. в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества направить заявителю проекты договора купли-продажи арендуемого имущества.

5.3. В случае, если заявитель не соответствует установленным [пунктом 2](#sub_200) настоящего Положения требованиям и (или) отчуждение арендуемого имущества, указанного в заявлении, в порядке реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества не допускается в соответствии с [Федеральным законом](garantF1://12061610.0) от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ или другими федеральными законами, уполномоченный орган в тридцатидневный срок с даты получения этого заявления возвращает его арендатору с указанием причины отказа в приобретении арендуемого имущества.

5.4. Заявитель по своей инициативе вправе направить в Управление заявление в отношении имущества, включенного в утвержденный в соответствии с [частью 4 статьи 18](garantF1://12054854.1804) Федерального закона от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, при условии, что:

5.4.1. арендуемое имущество на день подачи заявления находится в его временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение трех и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества;

5.4.2. арендуемое имущество включено в утвержденный в соответствии с [частью 4 статьи 18](garantF1://12054854.1804) Федерального закона от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, в течение пяти и более лет до дня подачи этого заявления.

Во всем, что не урегулировано настоящим Положением необходимо руководствоваться действующим законодательством.

Первый заместитель главы

муниципального образования

Славянский район

(вопросы экономического развития) Е.В. Колдомасов