



АДМИНИСТРАЦИЯ МИНУСИНСКОГО РАЙОНА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

22.11.2022

г. Минусинск

№ 1020-п

Об утверждении Порядка реализации преимущественного права приобретения муниципального имущества субъектами малого и среднего предпринимательства

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 22.07.2008 №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральным законом от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», решением Минусинского районного Совета депутатов от 22.09.2021 №83-рс «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности Минусинского муниципального района», руководствуясь статьей 21 Устава Минусинского района Красноярского края, Минусинский районный Совет депутатов, РЕШИЛ:

1. Утвердить Порядок реализации преимущественного права приобретения муниципального имущества субъектами малого и среднего предпринимательства согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя главы по жизнеобеспечению А.В. Пересулько.

3. Постановление вступает в силу в день, следующий за днем его официального опубликования в газете «Власть труда», подлежит размещению на официальном сайте администрации Минусинского района в сети «Интернет» в разделе «Нормативные документы» подраздел «Управление муниципальным имуществом», «НПА».

Глава района

С.И. Глухов

Приложение к постановлению
администрации
Минусинского района
от 22.11.2022 № 1020-п

Порядок реализации преимущественного права
приобретения муниципального имущества субъектами малого и среднего
предпринимательства

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон №178-ФЗ), Федеральным законом от 22.07.2008 №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон №159-ФЗ), Федеральным законом от 24.07.2007 №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее – Закон №209-ФЗ), Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Закон №131-ФЗ), решением Минусинского районного Совета депутатов от 22.09.2021 №83-рс «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности Минусинского муниципального района».

1.2. Настоящий порядок устанавливает организационные и правовые основы отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Минусинского района и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства (далее также – арендаторы).

1.3. Действие настоящего Порядка не распространяется на:

1.3.1. отношения, возникающие при отчуждении арендуемого имущества, переданного организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в соответствии со статьей 15 Федерального закона от 24.07.2007 №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее – Закон №209-ФЗ);

1.3.2. отношения, возникающие при приватизации имущественных комплексов муниципальных унитарных предприятий;

1.3.3. недвижимое имущество, принадлежащее муниципальным учреждениям на праве оперативного управления;

1.3.4. недвижимое имущество, которое ограничено в обороте;

1.3.5. недвижимое имущество, если на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества (далее - заявление) опубликовано объявление о продаже такого имущества на торгах или заключен договор, предусматривающий отчуждение такого имущества унитарным предприятием.

1.4. Отношения, связанные с участием субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества и не урегулированные настоящим Порядком, регулируются Законом №178-ФЗ.

2. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ПРЕИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА НА ПРИОБРЕТЕНИЕ АРЕНДОВАННОГО ИМУЩЕСТВА

2.1. Субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Закона №209-ФЗ, и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), пользуются преимущественным правом на приобретение арендованного имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»). При этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что:

2.1.1. арендуемое имущество на день подачи заявления находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества, за исключением случая, предусмотренного пунктом 5.2. настоящего Порядка (при определении срока непрерывного временного владения и (или) временного пользования учитывается срок нахождения арендатора в статусе субъекта малого и среднего предпринимательства);

2.1.2. отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества (в случае согласия субъекта малого и среднего предпринимательства на использование преимущественного права на приобретение арендуемого имущества - в соответствии с частью 4 статьи 4 Закона №159-ФЗ), а в случае, предусмотренном частью 2 или частью 2.1 статьи 9 указанного Закона - направления заявления по собственной инициативе субъекта малого и среднего предпринимательства - на день подачи последним заявления;

2.1.3. арендуемое имущество не включено в Перечень муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства) за исключением случая, предусмотренного пунктом 5.2. настоящего Порядка;

2.1.4. сведения о субъекте малого и среднего предпринимательства на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества не исключены из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства.

3. ПОРЯДОК ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ ОБ УСЛОВИЯХ ПРИВАТИЗАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА, АРЕНДУЕМОГО СУБЪЕКТАМИ МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА

3.1. Решение об условиях приватизации муниципального имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, принимает Минусинский районный Совет Депутатов (далее – Совет депутатов), за исключением случаев отчуждения муниципального имущества в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего Порядка.

3.2. В решении об условиях приватизации должны содержаться следующие сведения:

3.2.1. наименование имущества и иные, позволяющие его индивидуализировать данные (характеристика имущества);

3.2.2. наименование заявителя;

3.2.3. преимущественное право на приобретение арендуемого имущества с соблюдением условий, установленных пунктом 2.1. настоящего Порядка;

3.2.4. способ приватизации имущества;

3.2.5. стоимость арендуемого имущества определенная в соответствии с законодательством об оценочной деятельности;

3.2.6. срок предоставления рассрочки (в случае ее предоставления) и порядок внесения платежей;

3.2.7. иные необходимые для приватизации имущества сведения.

4. ПОРЯДОК РЕАЛИЗАЦИИ ПРЕИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА АРЕНДАТОРОВ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ АРЕНДУЕМОГО ИМУЩЕСТВА

4.1. Уполномоченный орган по управлению и распоряжению муниципальным имуществом – отдел имущественных и земельных отношений администрации Минусинского района (далее по тексту - ОИЗО администрации района) в течение десяти дней с даты принятия Советом депутатов решения об условиях приватизации арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным законом «О приватизации государственного и муниципального имущества» направляет арендатору - субъекту малого и среднего предпринимательства копии указанного решения, предложение о заключении договора купли-продажи муниципального имущества (далее - предложение) и проект договора купли-продажи арендуемого имущества, а также при наличии задолженности по арендной плате за имущество, неустойкам (штрафам, пеням) требование о погашении такой задолженности с указанием ее размера. Указанные документы направляются арендатору заказным письмом с уведомлением или вручаются арендатору (уполномоченному представителю арендатора) под роспись.

4.2. В случае согласия субъекта малого и среднего предпринимательства на использование преимущественного права на приобретение арендуемого имущества договор купли-продажи арендуемого имущества должен быть заключен в течение тридцати дней со дня получения указанным субъектом предложения о его заключении и проекта договора купли-продажи арендуемого имущества.

Течение указанного срока, приостанавливается в случае оспаривания субъектом малого и среднего предпринимательства достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества, до дня вступления в законную силу решения суда.

4.3. 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 и среднего предпринимательства).

4.4. В любой день до истечения тридцатидневного срока, субъекты малого и среднего предпринимательства вправе подать в письменной форме заявление об отказе от использования преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

5. ПОРЯДОК РЕАЛИЗАЦИИ ПРЕИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА АРЕНДАТОРОВ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ АРЕНДУЕМОГО ИМУЩЕСТВА ПО ИНИЦИАТИВЕ АРЕНДАТОРА

5.1. В целях реализации преимущественного права на приватизацию арендованного недвижимого имущества субъект малого и среднего предпринимательства по своей инициативе вправе направить в ОИЗО администрации района заявление в отношении имущества, не включенного Перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

5.2. Заявитель по своей инициативе вправе направить в ОИЗО администрации района заявление в отношении имущества, включенного в утвержденный Перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, при условии, что:

5.2.1. арендуемое имущество на день подачи субъектом малого и среднего предпринимательства 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;

5.2.2. арендуемое имущество включено в утвержденный 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.

5.3. ОИЗО администрации района в двухмесячный срок с даты получения заявления от арендатора обязан обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

5.4. Решение об условиях приватизации арендуемого имущества принимается ОИЗО администрации района в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке.

5.5. Проект договора купли-продажи арендуемого имущества направляется ОИЗО администрации района заявителю в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

5.6. В случае, если заявитель не соответствует установленным пунктом 2.1. настоящего Порядка требованиям и (или) отчуждение арендуемого имущества, указанного в заявлении, в порядке реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества не допускается в соответствии с Законом №159-ФЗ или другими федеральными законами, ОИЗО администрации района в тридцатидневный срок с даты получения заявления возвращает его арендатору с указанием причины отказа в приобретении арендуемого имущества.

5.7. Субъекты малого и среднего предпринимательства имеют право обжаловать в порядке, установленном законодательством Российской Федерации:

5.7.1. отказ ОИЗО администрации района в реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, а также его бездействие в части принятия решения об отчуждении арендуемого имущества и (или) совершения юридически значимых действий, необходимых для реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества;

5.7.2. достоверность величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества.

5.8. Уступка субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества не допускается.

6. УТРАТА СУБЪЕКТАМИ МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА ПРЕИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА НА ПРИОБРЕТЕНИЕ АРЕНДУЕМОГО ИМУЩЕСТВА

6.1. Субъекты малого и среднего предпринимательства утрачивают преимущественное право на приобретение арендуемого имущества:

6.1.1. с момента отказа субъекта малого и среднего предпринимательства от заключения договора купли-продажи арендуемого имущества;

6.1.2. по истечении тридцати дней со дня получения субъектом малого и среднего предпринимательства предложения и проекта договора купли-продажи арендуемого имущества в случае, если этот договор не подписан субъектом малого и среднего

предпринимательства в указанный срок, за исключением случаев приостановления течения указанного срока в соответствии с абзацем 2 пункта 4.2. настоящего Порядка;

6.1.3. с момента расторжения договора купли-продажи арендуемого имущества в связи с существенным нарушением его условий субъектом малого и среднего предпринимательства.

6.2. В тридцатидневный срок с момента утраты субъектом малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества по основаниям, определенным пунктом 6.1. ОИЗО администрации района в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о приватизации, принимает одно из следующих решений:

6.2.1. о внесении изменений в принятое решение об условиях приватизации арендуемого имущества в части использования способов приватизации муниципального имущества, установленных Федеральным законом «О приватизации государственного и муниципального имущества»;

6.2.2. об отмене принятого решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

6.3. В случае если решение об условиях приватизации муниципального имущества принималось Советом депутатов, в соответствии с разделом 3 настоящего Порядка, ОИЗО администрации района в тридцатидневный срок с момента утраты субъектом малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества направляет подтверждающие документы (в соответствии с подпунктами 6.1.1.- 6.1.3) в Совет депутатов для принятия последним в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о приватизации, одного из решений, указанных в подпунктах 6.2.1-6.2.2.).

6.4. Субъект малого и среднего предпринимательства, утративший по основаниям, предусмотренным подпунктами 6.1.1., 6.1.2. пункта 6.1. Порядка, преимущественное право на приобретение арендуемого имущества, в отношении которого принято решение об условиях приватизации муниципального имущества, вправе направить в ОИЗО администрации района в соответствии с подпунктами 5.1., 5.2. Порядка заявление о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества при условии, что на день подачи 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.

При подаче указанного заявления субъект малого и среднего предпринимательства должен соответствовать условиям, установленным пунктом 2.1. настоящего Порядка.

В договоре купли-продажи арендуемого имущества, приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства, стороны подтверждают выполнение продавцом и покупателем условий, установленных пунктом 2.1. настоящего Порядка.

7. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИОБРЕТАЕМОГО ЕГО АРЕНДАТОРАМИ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРЕИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА НА ЕГО ПРИОБРЕТЕНИЕ

7.1. Оплата недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности и приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, осуществляется одновременно или в рассрочку посредством ежемесячных или ежеквартальных выплат в равных долях.

7.2. Право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого арендуемого имущества принадлежит субъекту малого и среднего

предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

7.3. Срок рассрочки оплаты такого имущества при реализации преимущественного права на его приобретение составляет пять лет.

7.4. На сумму денежных средств, по уплате которой предоставляется рассрочка, производится начисление процентов исходя из ставки, равной одной трети ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату опубликования объявления о продаже арендуемого имущества.

7.5. Оплата приобретаемого в рассрочку арендуемого имущества может быть осуществлена досрочно на основании решения покупателя.

7.6. В случае если арендуемое имущество приобретается арендатором в рассрочку, указанное имущество находится в залоге у продавца до полной его оплаты.

Условия договора купли-продажи арендуемого имущества о неприменении данного правила ничтожны.

7.7. Стоимость неотделимых улучшений арендуемого имущества засчитывается в счет оплаты приобретаемого арендуемого имущества в случае, если указанные улучшения осуществлены с согласия арендодателя.

Заместитель главы по экономике –
руководитель финансового управления

О.А. Бутенко