

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Брянская область
Жуковский муниципальный округ Брянской области
Совет народных депутатов
первого созыва

РЕШЕНИЕ

от 27.06.2023г. № 557/42-1
г. Жуковка

Об утверждении Положения «Об отчуждении недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Жуковского муниципального округа Брянской области, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства»

В целях упорядочения процесса отчуждения муниципального имущества Жуковского муниципального округа Брянской области субъектам малого и среднего предпринимательства, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, 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 N 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 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", Федеральным законом от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества",

**Совет народных депутатов Жуковского
муниципального округа Брянской области**

РЕШИЛ:

1. Принять Положение «Об отчуждении недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Жуковского муниципального округа Брянской области, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства» (приложение 1).
2. Настоящее решение разместить на официальном сайте администрации Жуковского муниципального округа Брянской области в сети "Интернет".
3. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на постоянный комитет по бюджету, налогам и экономической политике (Антоник В.И.).

**Глава Жуковского муниципального
округа Брянской области**

В.В. Латышев

Положение
«Об отчуждении недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Жуковского муниципального округа, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства»

Настоящее Положение разработано на основании Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в соответствии с Федеральными законами от 22.07.2008 N 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", от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества",

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение определяет порядок осуществления отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Жуковского муниципального округа Брянской области, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства.

Определяет права и обязанности уполномоченных лиц при осуществлении отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства (далее – отчуждение недвижимого имущества).

1.2. Сфера действия настоящего Положения.

1.2.1. Настоящее Положение регулирует отношения, возникающие при приватизации муниципального имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства.

1.2.2. Действие настоящего Положения не распространяется на:

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 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации",

Федерации" (далее - Федеральный закон "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации");

2) отношения, возникающие при приватизации имущественных комплексов муниципальных унитарных предприятий;

3) недвижимое имущество, принадлежащее муниципальным учреждениям на праве оперативного управления;

4) муниципальное недвижимое имущество, которое ограничено в обороте;

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

2. Особенности отчуждения арендуемого муниципального имущества

2.1. Решение о включении арендуемого муниципального имущества в программу приватизации Жуковского муниципального округа Брянской области может быть принято Советом народных депутатов Жуковского муниципального округа не ранее чем через тридцать дней после направления уведомления координационному Совету по малому и среднему предпринимательству при администрации Жуковского муниципального округа Брянской области.

2.2. Муниципальное предприятие Жуковского муниципального округа вправе осуществить возмездное отчуждение недвижимого имущества, принадлежащего предприятию на праве хозяйственного ведения и арендуемого лицом, отвечающим требованиям, предусмотренным главой 3 настоящего Положения, в порядке, обеспечивающем реализацию преимущественного права арендатора на приобретение указанного имущества.

2.3. Решение администрации Жуковского муниципального округа, действующей от имени собственника арендуемого муниципального имущества, которое принадлежит муниципальному предприятию Жуковского муниципального округа на праве хозяйственного ведения, о согласии на совершение муниципальным предприятием сделки, направленной на возмездное отчуждение такого имущества, принимается не ранее чем через тридцать дней после направления администрацией Жуковского муниципального округа уведомления координационному Совету по малому и среднему предпринимательству при администрации Жуковского муниципального округа Брянской области и арендатору или арендаторам такого имущества и оформляется постановлением администрации Жуковского муниципального округа.

3. Преимущественное право на приобретение арендуемого муниципального имущества

3.1. Субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ, и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при возмездном отчуждении арендуемого муниципального имущества пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной рыночной стоимости имущества и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ). При этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что:

3.1.1. Арендуемое муниципальное 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 7.2 главы 7 настоящего Положения.

3.1.2. Отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества в соответствии с пунктом 4.4 главы 4 настоящего Положения, а в случае, предусмотренном пунктами 7.1 или 7.2 главы 7 настоящего Положения, - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления.

3.1.3. Арендуемое муниципальное имущество не включено в Перечень муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), для предоставления во владение и (или) пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства, а также организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в Жуковском муниципальном округе Брянской области (далее - перечень муниципального имущества), за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.2 главы 7 настоящего Положения.

3.1.4. 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.

4. Порядок реализации преимущественного права арендаторов на приобретение арендуемого муниципального имущества

4.1. Решение об условиях приватизации арендуемого муниципального имущества предусматривает преимущественное право арендатора на приобретение арендуемого муниципального имущества с соблюдением условий, установленных главой 3 настоящего Положения. На основании решения Совета народных депутатов Жуковского муниципального округа Брянской области оформляется постановление администрации Жуковского муниципального округа Брянской области.

4.2. В течение десяти дней с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого муниципального имущества в порядке, установленном Федеральным законом от 21.12.2001 N 178-ФЗ, администрация Жуковского муниципального округа Брянской области направляет арендатору - субъекту малого или среднего предпринимательства, соответствующему требованиям, установленным главой 3 настоящего Положения, копию указанного постановления администрации Жуковского муниципального округа Брянской области, предложение о заключении договора купли-продажи арендуемого муниципального имущества (далее - предложение) и проект договора купли-продажи арендуемого муниципального имущества, а также при наличии задолженности по арендной плате за имущество, неустойкам (штрафам, пеням) требования о погашении такой задолженности с указанием ее размера.

4.3. Муниципальное предприятие Жуковского муниципального округа Брянской области, которое приняло решение о совершении сделки, направленной на возмездное отчуждение недвижимого имущества, принадлежащего предприятию на праве хозяйственного ведения и арендуемого лицом, отвечающим установленным главой 3 настоящего Положения требованиям, а также получило согласие администрации Жуковского муниципального округа на отчуждение этого имущества, направляет указанному лицу предложение о заключении договора купли-продажи арендуемого муниципального имущества с указанием цены имущества, установленной с учетом его рыночной стоимости, определенной в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ, проект договора купли-продажи арендуемого имущества и при наличии задолженности по арендной плате за имущество, неустойкам (штрафам, пеням) требования о погашении такой задолженности с указанием ее размера.

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

4.4.1. Течение срока, указанного в пункте 4.4 настоящей главы, приостанавливается в случае оспаривания субъектом малого или среднего

предпринимательства достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого арендуемого муниципального имущества, до дня вступления в законную силу решения суда.

4.5. При заключении договора купли-продажи арендуемого муниципального 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).

4.6. В любой день до истечения срока, установленного пунктом 4.4 настоящей главы, субъекты малого и среднего предпринимательства вправе подать в письменной форме заявление на имя главы Жуковского муниципального округа об отказе.

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

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

4.8.1. Отказ администрации Жуковского муниципального округа Брянской области в реализации преимущественного права на приобретение арендуемого муниципального имущества, а также ее бездействие в части принятия решения об отчуждении арендуемого муниципального имущества и (или) совершения юридически значимых действий, необходимых для реализации преимущественного права на приобретение арендуемого муниципального имущества.

4.8.2. Достоверность величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого арендуемого муниципального имущества.

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

4.9.1. С момента отказа субъекта малого или среднего предпринимательства от заключения договора купли-продажи арендуемого муниципального имущества.

4.9.2. По истечении тридцати дней со дня получения субъектом малого или среднего предпринимательства предложения и (или) проекта договора купли-продажи арендуемого муниципального имущества в случае, если этот договор не подписан субъектом малого или среднего предпринимательства в указанный срок, за исключением случаев приостановления течения указанного срока в соответствии с подпунктом 4.4.1 пункта 4.4 настоящей главы.

4.9.3. С момента расторжения договора купли-продажи арендуемого муниципального имущества в связи с существенным нарушением его условий субъектом малого или среднего предпринимательства.

4.10. В тридцатидневный срок с момента утраты субъектом малого или среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого муниципального имущества по основаниям, определенным пунктом 4.9 настоящей главы, Совет народных депутатов Жуковского муниципального округа Брянской области в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о приватизации, принимает одно из следующих решений:

1) о внесении изменений в ранее принятое решение об условиях приватизации арендуемого муниципального имущества в части использования способов приватизации муниципального имущества, установленных Федеральным законом от 21.12.2001 N 178-ФЗ;

2) об отмене ранее принятого решения об условиях приватизации арендуемого муниципального имущества.

4.10.1. Субъект малого или среднего предпринимательства, утративший по основаниям, предусмотренным подпунктом 4.9.1 или подпунктом 4.9.2 пункта 4.9 настоящей главы, преимущественное право на приобретение арендуемого муниципального имущества, в отношении которого принято предусмотренное пунктом 4.1 настоящей главы решение об условиях приватизации муниципального имущества, вправе направить в администрацию Жуковского муниципального округа в соответствии с главой 7 Положения заявление при условии, что на день подачи этого заявления арендуемое муниципальное 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.

4.11. В договоре купли-продажи арендуемого муниципального имущества, приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства, стороны подтверждают выполнение продавцом и покупателем условий, установленных главой 3 настоящего Положения.

5. Порядок оплаты муниципального имущества, приобретаемого его арендаторами при реализации преимущественного права на его приобретение

5.1. Оплата недвижимого имущества, находящегося в собственности Жуковского муниципального округа Брянской области и приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого муниципального имущества, осуществляется единовременно или в рассрочку посредством ежемесячных или ежеквартальных выплат в равных долях. Предельный срок рассрочки оплаты приобретаемого субъектами малого и среднего

предпринимательства такого имущества при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого муниципального имущества составляет 7 лет.

5.2. Право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого арендуемого муниципального имущества, а также срока рассрочки в установленных в соответствии с пунктом 5.1 настоящей главы пределах принадлежит субъекту малого или среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

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

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

5.5. В случае если арендуемое муниципальное имущество приобретается арендатором в рассрочку, указанное имущество находится в залоге у продавца до полной его оплаты. Условия договора купли-продажи арендуемого муниципального имущества о неприменении данного правила ничтожны.

5.6. Стоимость неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества засчитывается в счет оплаты приобретаемого арендуемого муниципального имущества в случае, если указанные улучшения осуществлены с согласия арендодателей.

5.7. Определение стоимости неотделимых улучшений осуществляется независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ.

6. Последствия несоблюдения требований к порядку совершения сделок по возмездному отчуждению муниципального имущества

6.1. В случае продажи арендуемого муниципального имущества с нарушением преимущественного права на его приобретение субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий требованиям, установленным главой 3 настоящего Положения, в течение двух месяцев с момента, когда он узнал или должен был узнать о таком нарушении в отношении арендуемого муниципального имущества, вправе потребовать перевода на себя прав и обязанностей покупателя в судебном порядке.

7. Инициатива субъектов малого и среднего предпринимательства по реализации преимущественного права на приобретение арендуемого муниципального имущества

7.1. Субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий требованиям, установленным главой 3 настоящего Положения (далее - заявитель), по своей инициативе вправе направить в администрацию Жуковского муниципального округа Брянской области заявление в отношении муниципального имущества, не включенного в Перечень муниципального имущества.

7.2. Заявитель по своей инициативе вправе направить в администрацию Жуковского муниципального округа Брянской области заявление в отношении муниципального недвижимого имущества, включенного в Перечень муниципального имущества, при условии, что:

7.2.1. Арендуемое муниципальное имущество на день подачи субъектом малого и среднего предпринимательства заявления находится во временном владении и (или) временном пользовании заявителя непрерывно в течение трех и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества.

7.2.2. Арендуемое муниципальное имущество включено в Перечень муниципального имущества в течение пяти и более лет до дня подачи этого заявления.

7.3. При получении заявления администрация Жуковского муниципального округа Брянской области обязана:

7.3.1. Обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого муниципального имущества в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ, в двухмесячный срок с даты получения заявления.

7.3.2. Принять решение об условиях приватизации арендуемого муниципального имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке.

7.3.3. Направить заявителю проект договора купли-продажи арендуемого муниципального имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого муниципального имущества.

7.4. В случае если заявитель не соответствует требованиям, установленным главой 3 настоящего Положения, и (или) отчуждение арендуемого муниципального имущества, указанного в заявлении, в порядке реализации преимущественного права на приобретение арендуемого муниципального имущества не допускается в соответствии с федеральными законами, администрация Жуковского муниципального округа Брянской области в тридцатидневный срок с даты получения этого заявления возвращает его арендатору с указанием причины отказа в приобретении арендуемого муниципального имущества.