**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

ДМИТРОВСКИЙ РАЙОННЫЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ

## **ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ**

г. Дмитровск

24.09.2020 года № 11-РС/53

Об утверждении Положения об условиях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Дмитровского района Орловской области, арендуемого 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»](http://docs.cntd.ru/document/901876063), [Федеральным законом от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»](http://docs.cntd.ru/document/901809128), [Федеральным законом от 22.07.2008 №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"](http://docs.cntd.ru/document/902111239),Дмитровский районный Совет народных депутатов, решил:

1. Утвердить «Положение об условиях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Дмитровского района Орловской области, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства» согласно приложению.

2. Настоящее решение вступает в силу с момента его подписания и подлежит обнародованию.

Председатель районного Совета

народных депутатов И.В. Кулебаба

Глава Дмитровского района С.А. Козин

Приложение к решению Дмитровского

Районного Совета народных депутатов

от 24.09.2020г. №\_\_\_\_-РС/\_\_\_

Положение об условиях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Дмитровского района Орловской области, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства

1. Настоящее Положение в соответствии с [федеральными законами от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»](http://docs.cntd.ru/document/902053196), [от 22.07.2008 №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»](http://docs.cntd.ru/document/902111239) регулирует отношения, возникающие в связи с отчуждением из муниципальной собственности Дмитровского района Орловской области, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства.

2. Субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением являющихся кредитными и страховыми организациями (кроме потребительских кооперативов), инвестиционными фондами, негосударственными пенсионными фондами, профессиональными участниками рынка ценных бумаг, ломбардами, участниками соглашений о разделе продукции, осуществляющих предпринимательскую деятельность в сфере игорного бизнеса, являющихся нерезидентами Российской Федерации (кроме случаев, предусмотренных международными договорами Российской Федерации), а также субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при возмездном отчуждении арендуемого недвижимого имущества муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком. При этом преимущественное право может быть предоставлено при условии:

2.1. арендуемое имущество на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества (далее - заявление) 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 частью 2.1 статьи 9 [Федерального закона от 22 июля 2008 года №159-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/902111239);

2.2. отсутствует задолженность по арендной плате за такое 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](http://docs.cntd.ru/document/902111239), а в случае, предусмотренном частью 2 или частью 2.1 статьи 9 [Федерального закона от 22 июля 2008 года №159-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/902111239), - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления;

2.3. арендуемое имущество не включено в утвержденный Дмитровским районным Советом народных депутатов 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 [Федерального закона от 22 июля 2008 года №159-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/902111239);

2.4. 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. Продавцом муниципального имущества, не переданного в хозяйственное ведение муниципальным унитарным предприятиям, выступает Отдел по управлению муниципальным имуществом Дмитровского района Орловской области.

4. Продавцом муниципального имущества, находящегося в хозяйственном ведении муниципального унитарного предприятия, выступает муниципальное унитарное предприятие.

5. Порядок реализации преимущественного права арендаторов на приобретение арендуемого имущества из муниципальной казны.

5.1. Принятие решения об условиях приватизации муниципального имущества, предусматривающего преимущественное право арендаторов - субъектов малого и среднего предпринимательства, отнесенных [Федеральным законом от 24.07.2007 №209-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/902053196) к категориям субъектов малого и среднего предпринимательства, отвечающих условиям [Федерального закона от 22.07.2008 №159-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/902111239), на приобретение арендуемого имущества, осуществляется как в порядке плановой приватизации, так и в заявительном порядке.

5.2. Решение о включении арендуемого имущества в нормативно-правовые акты о планировании приватизации муниципального имущества принимается Дмитровским районным Советом народных депутатов. Указанное решение может быть принято не ранее чем через тридцать дней после направления уведомления в администрацию Дмитровского района Орловской области только в том случае, если реализация преимущественного права арендатора на приобретение арендуемого имущества проводится в соответствии со статьей 4 [Федерального закона от 22.07.2008 №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»](http://docs.cntd.ru/document/902111239).

5.3. Решение об условиях приватизации принимается постановлением администрации Дмитровского района на основании решения Дмитровского районного Совета народных депутатов о планировании приватизации.

5.4. Для приобретения в собственность нежилых помещений арендатор направляет в адрес Продавца заявление с указанием банковских реквизитов арендатора.

Юридические лица дополнительно предоставляют следующие документы:

- нотариально заверенные копии учредительных документов (устава, учредительного договора) со всеми изменениями;

- письменное решение уполномоченного органа, разрешающее приобретение имущества, если это необходимо в соответствии с учредительными документами и законодательством;

- документы о назначении руководителя.

В случае подачи заявки представителем покупателя предъявляется надлежащим образом оформленная доверенность.

При проведении арендатором неотделимых улучшений, согласованных арендодателем, не засчитанных в счет арендной платы, дополнительно предоставляются все документы, подтверждающие проведенные работы, включая проектно-сметную документацию, договоры подряда, документы, подтверждающие фактическую стоимость произведенных работ, платежные и бухгалтерские документы.

Продавцом проверяется соответствие заявителя условиям отнесения к категории субъектов малого и среднего предпринимательства, для чего в рамках межведомственного электронного взаимодействия в соответствующих органах запрашивается следующая информация:

- выписка из Единого государственного реестра юридических лиц;

- выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей;

- сведения о выручке от реализации товаров (работ, услуг) без учета НДС или балансовой стоимости активов за предшествующий календарный год;

- сведения о средней численности работников за предшествующий календарный год.

Заявитель может самостоятельно собрать и представить на рассмотрение весь необходимый для принятия решения пакет документов.

5.5. Заявления с поступившим комплектом документов рассматриваются отделом по управлению муниципальным имуществом Дмитровского района Орловской области совместно с отделом по экономике, предпринимательству, труду и торговле администрации Дмитровского района. В результате рассмотрения заявителю выносится предложение о возможности приватизации арендуемого имущества либо об аргументированном отказе в его приватизации.

5.6. В течение десяти дней с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества Отдел по управлению муниципальным имуществом Дмитровского района Орловской области (а в случае продажи муниципального имущества, находящегося в хозяйственном ведении муниципального унитарного предприятия, муниципальное унитарное предприятие) направляет арендаторам копии указанного решения, предложения о заключении договоров купли-продажи муниципального имущества и проекты договоров купли-продажи арендуемого имущества, а также при наличии задолженности по арендной плате за имущество, неустойкам требования о погашении такой задолженности с указанием ее размера.

5.7. Отказ в приобретении арендуемого имущества Продавец направляет заявителю в тридцатидневный срок с даты получения заявления с указанием причины отказа и возвратом заявления.

5.8. Цена продажи недвижимого имущества определяется в размере его рыночной стоимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Зачет стоимости неотделимых улучшений арендуемого имущества в счет оплаты приобретаемого арендуемого имущества производится в случае, если указанные улучшения осуществлены с письменного согласия арендодателей на их производство и в случае, если их стоимость не засчитана частично или полностью в счет арендных платежей.

5.9. Право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку посредством ежемесячных или ежеквартальных выплат в равных долях) приобретаемого арендуемого имущества принадлежит покупателю, при этом срок рассрочки составляет пять лет.

6. Порядок реализации муниципального имущества, находящегося в хозяйственном ведении муниципальных предприятий.

6.1. Предприятие вправе осуществить возмездное отчуждение недвижимого имущества, принадлежащего ему на праве хозяйственного ведения и арендуемого лицом, отвечающим требованиям, предусмотренным [Федеральным законом от 22 июля 2008 года №159-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/902111239), в порядке, обеспечивающем реализацию преимущественного права арендатора на приобретение указанного недвижимого имущества.

Предприятие распоряжается недвижимым имуществом только в пределах, не лишающих его возможности осуществлять деятельность, цели, предмет, виды которой определены уставом данного предприятия. Сделки, совершенные предприятием с нарушением этого требования, являются ничтожными.

6.2. В целях принятия решения о продаже недвижимого имущества предприятие выполняет следующие мероприятия:

1) проведение проверки сведений, представленных арендатором;

2) обеспечение технической инвентаризации недвижимого имущества, подлежащего отчуждению, в том числе постановка на кадастровый учет;

3) обеспечение проведения оценки рыночной стоимости недвижимого имущества, подлежащего отчуждению.

6.3. Для совершения сделки по отчуждению недвижимого имущества предприятие обращается в администрацию Дмитровского района Орловской области с заявлением для получения согласия собственника на совершение сделки. К заявлению предприятия прилагаются:

1) документы (платежные и иные), подтверждающие надлежащее исполнение арендатором обязанности по внесению арендных платежей;

2) отчет об оценке недвижимого имущества, отчуждение которого предполагается;

3) технико-экономическое обоснование, подтверждающее, что продажа недвижимого имущества не повлияет на возможность осуществления предприятием деятельности, цели, предмет и виды которой определены его уставом, и содержащее предложения по целевому использованию денежных средств, запланированных к получению от продажи недвижимого имущества;

4) договор или договоры аренды, заключенные между предприятием и арендатором.

6.4. По результатам рассмотрения документов администрация Дмитровского района Орловской области по согласованию с Дмитровским районным Советом народных депутатов принимает решение о согласовании муниципальному предприятию сделки по отчуждению муниципального имущества.

Согласие собственника на совершение муниципальным предприятием сделки, направленной на возмездное отчуждение недвижимого имущества, арендованного субъектом малого или среднего предпринимательства, дается не ранее чем через тридцать дней после направления соответствующего уведомления арендатору или арендаторам недвижимого имущества.

6.5. Предприятие, получившее согласие собственника на отчуждение недвижимого имущества, направляет арендатору (арендаторам) предложение о заключении договора купли-продажи арендуемого имущества с указанием цены этого недвижимого имущества, установленной с учетом его рыночной стоимости, определенной в соответствии с [Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/901713615), проект договора купли-продажи арендуемого недвижимого имущества, а также при наличии задолженности по арендной плате за имущество, неустойкам - требования о погашении такой задолженности с указанием ее размера.

7. Арендатор, имеющий преимущественное право на приобретение арендуемого имущества, утрачивает такое право:

7.1. с момента его отказа от заключения договора купли-продажи арендуемого имущества;

7.2. по истечении тридцати дней со дня получения им предложения и (или) проекта договора купли-продажи арендуемого имущества в случае, если этот договор им не подписан, за исключением случаев приостановления течения указанного срока в случае оспаривания им достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества, до дня вступления в законную силу решения суда.

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

8. В тридцатидневный срок с момента утраты субъектом малого или среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества муниципальной казны по основаниям, определенным пунктом 7 настоящего Положения, должно быть принято одно из следующих решений:

- о внесении изменений в принятое решение об условиях приватизации арендуемого имущества в части использования способов приватизации муниципального имущества;

- об отмене принятого решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

Администрация Дмитровского района направляет в Дмитровский районный Совет народных депутатов предложение о внесении соответствующих изменений в Прогнозный план (программу) приватизации муниципального имущества.

8.1. Субъект малого или среднего предпринимательства, утративший по основаниям, предусмотренным подпунктом 7.1 или 7.2 пункта 7, преимущественное право на приобретение арендуемого имущества, в отношении которого уполномоченным органом принято предусмотренное пунктом 8 решение об условиях приватизации муниципального имущества, вправе направить в уполномоченный орган 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.

9. В случае приобретения арендатором в собственность арендуемого муниципального недвижимого имущества с использованием преимущественного права в рассрочку, такое имущество передается в его собственность и остается в залоге у муниципального образования Дмитровский район Орловской области или муниципального предприятия (залогодержателя) до момента его полной оплаты покупателем (залогодателем).

10. Продавец осуществляет контроль за своевременным поступлением арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества, подлежащего отчуждению в соответствии с законодательством и настоящим Положением, до момента перехода права собственности на данное недвижимое имущество, а также за поступлением денежных средств, уплачиваемых во исполнение договора купли-продажи данного недвижимого имущества.