



Администрация города Рубцовска Алтайского края

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ _____

Об утверждении Порядка реализации преимущественного права на приобретение недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования город Рубцовск Алтайского края и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства

В целях реализации Федерального закона 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», в соответствии с пунктом 10 статьи 55 Устава муниципального образования город Рубцовск Алтайского края ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Порядок реализации преимущественного права на приобретение недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования город Рубцовск Алтайского края и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства (приложение).

2. Постановление Администрации города Рубцовска Алтайского края от 14.12.2015 № 5384 «О принятии Порядка реализации преимущественного права на приобретение недвижимого имущества собственности муниципального образования город Рубцовск Алтайского края, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, в новой редакции» признать утратившим силу.

3. Настоящее постановление опубликовать в газете «Местное время» и разместить на официальном сайте Администрации города Рубцовска Алтайского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Настоящее постановление вступает в силу после его опубликования в газете «Местное время».

5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя Главы Администрации города Рубцовска - председателя комитета по финансам, налоговой и кредитной политике Пьянкова В.И.

Глава города Рубцовска

Д.З. Фельдман

Приложение
к постановлению Администрации
города Рубцовска Алтайского края
от _____ 2019 № _____

Порядок
реализации преимущественного права на приобретение
недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности
муниципального образования город Рубцовск Алтайского края и арендуемого
субъектами малого и среднего предпринимательства

1. Настоящий Порядок регулирует отношения, возникающие в связи с отчуждением из муниципальной собственности муниципального образования город Рубцовск Алтайского края недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства (далее – арендуемое имущество), в том числе особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства (далее – СМСП) в приватизации арендуемого имущества.

2. Преимущественным правом на приобретение арендуемого имущества (далее - преимущественное право выкупа), установленным 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), обладают СМСП, за исключением СМСП, указанных в [части 3 статьи 14](#) Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее – закон № 209-ФЗ), и СМСП, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), зарегистрированные в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и соответствующие требованиям частей 1, 1.1 статьи 4 закона № 209-ФЗ:

- 1) хозяйственные общества;
- 2) хозяйственные товарищества;
- 3) хозяйственные партнерства;
- 4) производственные кооперативы;
- 5) потребительские кооперативы;
- 6) крестьянские (фермерские) хозяйства;
- 7) индивидуальные предприниматели.

3. Преимущественное право выкупа может быть реализовано при следующих условиях:

3.1. в отношении имущества, не включенного в утвержденный в соответствии с [частью 4 статьи 18](#) закона № 209-ФЗ перечень муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование СМСП (далее – перечень муниципального имущества);

3.1.1. арендуемое имущество на день подачи заявления СМСП 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](#) закона

№ 159-ФЗ;

3.1.2. арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с [частью 4 статьи 18](#) закона № 209-ФЗ перечень муниципального имущества, за исключением случая, предусмотренного [частью 2.1 статьи 9](#) закона № 159-ФЗ;

3.2. в отношении имущества, включенного в утвержденный в соответствии с [частью 4 статьи 18](#) закона № 209-ФЗ перечень муниципального имущества:

3.2.1. арендуемое имущество на день подачи СМСП 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;

3.2.2. арендуемое имущество включено в утвержденный в соответствии с [частью 4 статьи 18](#) закона № 209-ФЗ перечень муниципального имущества, в течение пяти и более лет до дня подачи этого заявления;

3.3. 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](#) закона № 159-ФЗ, а в случае, предусмотренном [частью 2](#) или [частью 2.1 статьи 9](#) закона № 159-ФЗ, на день подачи СМСП заявления;

3.4. сведения о СМСП на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества не исключены из единого реестра СМСП.

4. Действие настоящего Порядка не распространяется на:

4.1. отношения, возникающие при отчуждении арендуемого имущества, переданного организациям, образующим инфраструктуру поддержки СМСП в соответствии со [статьей 15](#) закона № 209-ФЗ;

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

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

4.4. недвижимое имущество, которое ограничено в обороте;

4.5. муниципальное недвижимое имущество, если на день подачи СМСП заявления о реализации преимущественного права выкупа (далее - заявление) опубликовано объявление о продаже такого имущества на торгах или заключен договор, предусматривающий отчуждение такого имущества унитарным предприятием.

5. Отношения, связанные с участием СМСП в приватизации арендуемого имущества и не урегулированные настоящим Порядком, регулируются Федеральным [законом](#) от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – закон № 178-ФЗ).

6. Реализацию преимущественного права выкупа недвижимого имущества, числящегося в казне муниципального образования город Рубцовск Алтайского края (далее – город Рубцовск), от имени города Рубцовска осуществляет Администрация города Рубцовска Алтайского края (далее – Администрация города) в лице уполномоченного отраслевого (функционального) органа в области имущественных отношений.

7. С целью реализации преимущественного права выкупа лица, претендующие на реализацию данного права, обращаются с заявлением в Администрацию города о соответствии заявителя условиям отнесения к категории СМСП, установленным [статьей 4](#) закона № 209-ФЗ, и о реализации преимущественного права выкупа (форма 1 к настоящему Порядку).

8. При получении заявления Администрация города обязана:

8.1. направить Общественному совету по развитию предпринимательства при Администрации города Рубцовска Алтайского края (далее – Общественный совет) уведомление о включении арендуемого имущества в прогнозный план приватизации муниципального имущества на соответствующий год;

8.2. в двухмесячный срок с даты получения заявления обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – закон № 135-ФЗ);

8.3. подготовить и направить в Рубцовский городской Совет депутатов Алтайского края (далее - городской Совет депутатов) проекты решений:

8.3.1. о внесении арендуемого имущества в Прогнозный план приватизации объектов муниципальной собственности на соответствующий год (может быть принято не ранее чем через тридцать дней после направления уведомления Общественному совету);

8.3.2. об утверждении условий приватизации арендуемого имущества (должно быть принято в двухнедельный срок с даты принятия отчета об оценке арендуемого имущества);

8.4. в десятидневный срок с даты принятия решения городского Совета депутатов об утверждении условий приватизации арендуемого имущества направить заявителю копию указанного решения, предложение о заключении договора купли-продажи муниципального имущества, проект договора купли-продажи арендуемого имущества, а также требование о погашении задолженности по арендной плате за имущество, неустойкам (штрафам, пеням) с указанием размеров (при наличии такой задолженности).

9. Муниципальное унитарное предприятие (далее – предприятие) вправе осуществить возмездное отчуждение недвижимого имущества, принадлежащего ему на праве хозяйственного ведения и арендуемого лицом, отвечающим требованиям, предусмотренным статьей 3 закона № 159-ФЗ, в порядке, обеспечивающем реализацию преимущественного права арендатора на приобретение указанного имущества с согласия городского Совета депутатов.

9.1. Для этого предприятию необходимо направить в Администрацию города заявление о даче ему согласия на совершение сделки, направленной на возмездное отчуждение недвижимого имущества.

9.2. Администрация города готовит проект решения городского Совета депутатов о даче согласия на совершение указанной сделки и направляет его в городской Совет депутатов для принятия. Одновременно Администрация города направляет Общественному совету уведомление о намерении предприятия реализовать арендуемое СМСП недвижимое имущество.

Решение городского Совета депутатов о согласии на совершение предприятием сделки, направленной на возмездное отчуждение арендуемого у предприятия недвижимого имущества, принимается не ранее чем через тридцать дней после дня направления Администрацией города уведомления Общественному совету и арендатору или арендаторам такого имущества.

9.3. После получения согласия городского Совета депутатов на отчуждение имущества предприятие в десятидневный срок направляет арендатору предложение о заключении договора купли-продажи арендуемого имущества с указанием цены, установленной с учетом его рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком в соответствии с законом № 135-ФЗ, проект договора купли-продажи арендуемого имущества и требование о погашении задолженности

по арендной плате за имущество, неустойкам (штрафам, пеням) с указанием размеров (при наличии такой задолженности).

10. 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.

11. Течение срока, указанного в [пункте 10](#) настоящего Порядка, приостанавливается в случае оспаривания СМСП достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества, до дня вступления в законную силу решения суда.

12. 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).

13. В любой день до истечения срока, установленного [пунктом 10](#) настоящего Порядка, СМСП вправе подать в письменной форме заявление об отказе от использования преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

14. Уступка СМСП преимущественного права на приобретение арендуемого имущества не допускается.

15. СМСП имеют право обжаловать в [порядке](#), установленном законодательством Российской Федерации:

15.1. отказ уполномоченного органа 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;

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

16. СМСП утрачивают преимущественное право на приобретение арендуемого имущества:

16.1. с момента отказа СМСП от заключения договора купли-продажи арендуемого имущества;

16.2. по истечении тридцати дней со дня получения СМСП предложения и (или) проекта договора купли-продажи арендуемого имущества в случае, если этот договор не подписан СМСП в указанный срок, за исключением случаев приостановления течения указанного срока в соответствии с [пунктом 11](#) настоящего Порядка;

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

17. В тридцатидневный срок с момента утраты СМСП преимущественного права выкупа на приобретение арендуемого имущества по основаниям, определенным [пунктом 16 настоящего Порядка](#), городской Совет депутатов после рассмотрения проекта решения, предоставленного Администрацией города, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о приватизации, принимает одно из следующих решений:

17.1. о внесении изменений в принятое решение об условиях приватизации арендуемого имущества в части использования способов приватизации муниципального имущества, установленных [законом](#) № 178 - ФЗ;

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

18. В договоре купли-продажи арендуемого имущества, приобретаемого СМСП (далее – договор), стороны подтверждают выполнение продавцом и покупателем условий, установленных [статьей 3](#) закона № 159-ФЗ.

19. Оплата по договору осуществляется единовременно или в рассрочку посредством ежемесячных выплат в равных долях.

19.1. Право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого арендуемого имущества, а также срока рассрочки принадлежит СМСП при реализации преимущественного права выкупа. Максимальный срок рассрочки - пять лет.

19.2. На сумму денежных средств, по уплате которой предоставляется рассрочка, производится начисление процентов исходя из ставки, равной одной трети [ставки рефинансирования](#) Центрального банка Российской Федерации (ключевой ставки Банка России), действующей на дату опубликования объявления о продаже арендуемого имущества.

19.2.1. Официальным сайтом в сети "Интернет" для размещения информации о приватизации муниципального имущества является официальный [сайт](#) Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенный Правительством Российской Федерации (www.torgi.gov.ru).

19.2.2. Информация о приватизации муниципального имущества дополнительно размещается на официальном сайте Администрации города Рубцовска Алтайского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<http://rubtsovsk.org/gorod/privatizatsiya>).

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

19.4. В случае если арендуемое имущество приобретает 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.

20. Государственная регистрация перехода права собственности на имущество, приобретенное в результате реализации преимущественного права, осуществляется за счет арендатора.

21. В случае, если заявитель не соответствует установленным в пункте 3 настоящего Порядка и статьей 3 закона № 159-ФЗ требованиям и (или) отчуждение арендуемого имущества, указанного в заявлении, в порядке реализации преимущественного права выкупа на приобретение арендуемого имущества не допускается в соответствии с указанным Федеральным законом или другими федеральными законами, Администрация города или предприятие (в зависимости от места поступления заявления) в тридцатидневный срок с даты получения этого заявления возвращает его арендатору с указанием причины отказа в приобретении арендуемого имущества.

Начальник отдела по организации
управления и работе с обращениями
Администрации города Рубцовска

А.В. Инютина

Форма № 1

к Порядку реализации преимущественного права на приобретение недвижимого имущества муниципальной собственности муниципального образования город Рубцовск Алтайского края, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства

Главе города Рубцовска

от _____

тел. _____

Заявление

Настоящим подтверждаю, что _____

(категория, наименование СМСП (ИП, ООО)

соответствует условиям отнесения к категориям субъектов малого и среднего предпринимательства, установленным статьёй 4 Федерального закона от 24.07.2007 № 209 – ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

1. Основной государственный регистрационный номер: _____
присвоен _____, ИНН _____, КПП _____.
(дата присвоения)

2. Суммарная доля участия Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, иностранных юридических лиц, иностранных граждан, общественных и религиозных организаций (объединений), благотворительных и иных фондов в уставном (складочном) капитале (паевом фонде): _____ %.

3. Среднесписочная численность работников за предшествующий календарный год: _____ человек.

4. Полученный доход от осуществления предпринимательской деятельности за предшествующий календарный год: _____ тыс.руб.

В соответствии 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» прошу реализовать мое преимущественное право на приобретение арендуемого недвижимого имущества (нежилого помещения, нежилого здания и земельного участка) муниципальной

(нужное подчеркнуть)

собственности, расположенного по адресу: _____

_____ ,
общей площадью _____ кв.м с рассрочкой платежа на _____ года (лет).

« _____ » _____ 20____ года _____

(подпись)

М.П.

_____ (расшифровка подписи)