СОВЕТ ДЕПУТАТОВ

БОГОРОДСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

РЕШЕНИЕ

04.12.2018 № 87/8

Об утверждении Положения об отчуждении

недвижимого имущества, находящегося в муниципальной

собственности Богородского городского округа и арендуемого

субъектами малого и среднего предпринимательства

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, 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», Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 02.07.2013 № 144-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства», Законом Московской области от 17.10.2008 № 145/2008-ОЗ «О порядке реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Московской области или муниципальной собственности муниципальных образований Московской области», руководствуясь Уставом муниципального образования «Богородский городской округ Московской области», Совет депутатов муниципального образования «Богородский городской округ  Московской области»

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение «Об отчуждении недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Богородского городского округа и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства» (прилагается).
2. Признать утратившим силу решение Совета депутатов Ногинского муниципального района от 20.10.2017 №10/3 «Об утверждении в новой редакции Положения об отчуждении недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Ногинского муниципального районаи арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства.
3. Настоящее решение вступает в законную силу с момента его официального опубликования.
4. Опубликовать настоящее решение в муниципальной газете «Волхонка» и разместить на официальном сайте органов местного самоуправления Богородского городского округа [http://www.bogorodsky-okrug.ru](http://www.bogorodsky-okrug.ru/).
5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на главуБогородского городского округа Московской области И.В. Сухина.

Председатель Совета депутатов

Богородского городского округа                                                          В.А.Хватов

Глава

Богородского городского округа                                             И.В. Сухин

Приложение

к решению Совета депутатов

Богородского городского округа

от 04.12.2018 г. № 87/8

ПОЛОЖЕНИЕ

 ОБ ОТЧУЖДЕНИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ

В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ БОГОРОДСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА  И АРЕНДУЕМОГО СУБЪЕКТАМИ МАЛОГО

И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА

1. Общие положения

* Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом 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» (далее – Федеральный закон №159-ФЗ), Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон №209-ФЗ), Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон №131-ФЗ), Федеральным законом от 02.07.2013 № 144-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства» (далее – Федеральный закон №144-ФЗ), Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон №135-ФЗ), Федеральным законом от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Федеральный закон №178-ФЗ), Законом Московской области от 17.10.2008 № 145/2008-ОЗ «О порядке реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Московской области или муниципальной собственности муниципальных образований Московской области» (далее – Закон Московской области №145/2008-ОЗ), Уставом муниципального образования «Богородский городской округ Московской области», другими нормативными правовыми актами органов государственной власти и органов местного самоуправления Богородского городского округа .

1. Отношения, регулируемые настоящим Положением

2.1. Настоящее Положение регулирует отношения, возникающие в связи с отчуждением из муниципальной собственности Богородского городского округа  недвижимого имущества (далее – арендуемое имущество), арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, в том числе особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества.

2.2. Действие настоящего Положения не распространяется на:

2.2.1.Отношения, возникающие при отчуждении арендуемого имущества, переданного организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в соответствии со статьей 15 Федерального закона № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;

2.2.2.Отношения, возникающие при приватизации имущественных комплексов муниципальных унитарных предприятий;

2.2.3.Недвижимое имущество, принадлежащее муниципальным учреждениям на праве оперативного управления;

2.2.4.Недвижимое имущество, которое ограничено в обороте;

2.2.5.Муниципальное 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. Преимущественное право на приобретение

арендуемого имущества

3.1. Субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона №209-ФЗ, и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при возмездном отчуждении арендуемого имущества из муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом № 135-ФЗ.

Данное преимущественное право может быть реализовано при условии, что:

3.1.1. Арендуемое имущество по состоянию на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства 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 [п.6.2.](http://bogorodsky-okrug.ru/documents/reshenie-soveta-deputatov-ob-utverzhdenii-polozheniya-ob-otchuzhdenii-nedvizhimogo-imushhestva-nahodyashhegosya-v-munitsipalnoj-sobstvennosti-bogorodskogo-gorodskogo-okruga-i-arenduemogo-subektami-mal/#P128) 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 п.4.5. настоящего Положения, а в случае, предусмотренном [п.6.1](http://bogorodsky-okrug.ru/documents/reshenie-soveta-deputatov-ob-utverzhdenii-polozheniya-ob-otchuzhdenii-nedvizhimogo-imushhestva-nahodyashhegosya-v-munitsipalnoj-sobstvennosti-bogorodskogo-gorodskogo-okruga-i-arenduemogo-subektami-mal/#P126) или [п.6.2](http://bogorodsky-okrug.ru/documents/reshenie-soveta-deputatov-ob-utverzhdenii-polozheniya-ob-otchuzhdenii-nedvizhimogo-imushhestva-nahodyashhegosya-v-munitsipalnoj-sobstvennosti-bogorodskogo-gorodskogo-okruga-i-arenduemogo-subektami-mal/#P128)настоящего Положения, - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления;

3.1.3. Арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона №209-ФЗ перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, за исключением случая, предусмотренного [п.6.2](http://bogorodsky-okrug.ru/documents/reshenie-soveta-deputatov-ob-utverzhdenii-polozheniya-ob-otchuzhdenii-nedvizhimogo-imushhestva-nahodyashhegosya-v-munitsipalnoj-sobstvennosti-bogorodskogo-gorodskogo-okruga-i-arenduemogo-subektami-mal/#P128) 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.

1. Порядок реализации преимущественного права арендаторов

на приобретение арендуемого имущества

4.1. Администрация Богородского городского округа в лице Комитета по управлению имуществом предусматривает в решениях об условиях приватизации муниципального имущества преимущественное право арендаторов на приобретение арендуемого имущества с соблюдением условий, установленных разделом 3 настоящего Положения. Решение об условиях приватизации муниципального имущества принимается в форме Распоряжения Комитета по управлению имуществом.

В течение десяти дней с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества Комитет по управлению имуществом направляет арендаторам - субъектам малого и среднего предпринимательства, копии указанного решения, предложения о заключении договоров купли-продажи муниципального имущества (далее - предложение) и 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.

4.2. Муниципальное унитарное предприятие, которое приняло решение о совершении сделки, направленной на возмездное отчуждение недвижимого имущества, принадлежащего ему на праве хозяйственного ведения или оперативного управления и арендуемого лицом, отвечающим установленным разделом 3 настоящего Положения требованиям, а также получило согласие собственника в свободной письменной форме на отчуждение этого имущества, направляет указанному лицу предложение о заключении договора купли-продажи арендуемого имущества с указанием цены этого имущества, установленной с учетом его рыночной стоимости, определенной в соответствии с Федеральным законом №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.

4.3. В случае согласия субъекта малого или 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 (или) проекта договора купли-продажи арендуемого имущества.

4.4. Течение срока, указанного в п.4.3. настоящего Положения, приостанавливается в случае оспаривания субъектом малого или среднего предпринимательства достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества, до дня вступления в законную силу решения суда.

4.5. 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).

4.6. В любой день до истечения срока, установленного п.4.3. настоящего Положения,  субъекты малого и среднего предпринимательства вправе подать в письменной форме заявление об отказе от использования преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

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

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

4.8.1.Отказ Комитета по управлению имуществом 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;

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

4.9.2.По истечении тридцати дней со дня получения субъектом малого или среднего предпринимательства предложения и (или) проекта договора купли-продажи арендуемого 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 п.4.4 настоящего Положения;

4.9.3.С момента расторжения договора купли-продажи арендуемого 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 имущества по основаниям, определенным [п.4.9](http://bogorodsky-okrug.ru/documents/reshenie-soveta-deputatov-ob-utverzhdenii-polozheniya-ob-otchuzhdenii-nedvizhimogo-imushhestva-nahodyashhegosya-v-munitsipalnoj-sobstvennosti-bogorodskogo-gorodskogo-okruga-i-arenduemogo-subektami-mal/#Par14) настоящего Положения, Комитет по управлению имуществом принимает одно из следующих решений:

4.10.1.О внесении изменений в принятое решение об условиях приватизации арендуемого имущества в части использования способов приватизации муниципального имущества, установленных Федеральным законом №178-ФЗ;

4.10.2.Об отмене принятого решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

4.11. В договоре купли-продажи арендуемого имущества, приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства, стороны подтверждают выполнение продавцом и покупателем условий, установленных разделом3  настоящего Положения.

4.12. Для реализации арендатором преимущественного права на приобретение арендуемого муниципального имущества и заключения договора купли-продажи арендуемого муниципального имущества субъектам малого или среднего предпринимательства (в том числе в случае, предусмотренном разделом 5 настоящего Положения) необходимо предоставлять следующие документы:

-заявление о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества по установленной форме;

-копия паспорта или иного документа, удостоверяющего личность заявителя (заявителей), зарегистрированного в качестве индивидуального предпринимателя, либо удостоверяющего личность представителя физического лица или юридического лица;

-доверенность или иной документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя (если с заявлением обратился представитель заявителя);

-документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий без доверенности от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности);

-выписку из Единого государственного реестра юридических лиц;

-нотариально заверенные копии уставных и учредительных документов (для юридических лиц);

-выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей).

1. Порядок оплаты муниципального имущества, приобретаемого

его арендаторами при реализации преимущественного права

на его приобретение

5.1. Оплата недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности и приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, осуществляется единовременно или в рассрочку посредством ежемесячных или ежеквартальных выплат в равных долях. Срок рассрочки оплаты приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства такого имущества при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества составляет пять лет.

5.2. Право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого арендуемого имущества 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 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату опубликования объявления о продаже арендуемого имущества.

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

5.5. 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.

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

1. Заключительные положения

6.1. Субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным разделом 3 настоящего Положения требованиям (далее - заявитель), по своей инициативе вправе направить в Комитет по управлению имуществом заявление о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, не включенного в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона №209-ФЗ, перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

6.2. Заявитель по своей инициативе вправе направить в Комитет по управлению имуществом заявление в отношении имущества, включенного в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона №209-ФЗ, перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, при условии, что:

6.2.1.арендуемое имущество на день подачи субъектом малого или 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;

6.2.2.Арендуемое имущество включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18Федерального закона №209-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.

6.3. При получении соответствующего заявления Комитет по управлению имуществом обязан:

6.3.1. Обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в двухмесячный срок с даты получения заявления;

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

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

6.4. В случае если заявитель не соответствует установленным разделом 3 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 № 159-ФЗ или другими федеральными законами, то в тридцатидневный срок с даты получения этого заявления арендатору возвращается поданное заявление с указанием причины отказа в приобретении арендуемого имущества.

6.5. Во всем ином, что не урегулировано настоящим Положением, применяются положения действующего законодательства.