



**АДМИНИСТРАЦИЯ СКОВОРОДИНСКОГО РАЙОНА
АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

30.10.2013

№ 1402

г. Сковородино

О внесении изменений в
постановление администрации
района от 04.02.2010 № 116

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральными законами от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», 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», от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

п о с т а н о в л я е т:

1. Внести в постановление администрации района от 04.02.2010 № 116 «Об утверждении Положения о порядке отчуждения недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования Сковородинский район и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства» следующее изменение:

Положение о порядке отчуждения недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования Сковородинский район и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства изложить в новой редакции, согласно приложению № 1.

2. Настоящее постановление вступает в силу с момента его опубликования в средствах массовой информации.

Глава района



УТВЕРЖДЕНО

постановлением
администрации района
от 30.10.2013 № 1402

ПОЛОЖЕНИЕ

«О порядке отчуждения недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования Сквородинский район и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства»

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о порядке отчуждения недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования Сквородинский район и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства (далее - Положение), разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральными законами от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», 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», от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 18.12.2008 № 961 «О предельных значениях и сроке рассрочки оплаты находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства имущества, применяемых при реализации ими преимущественного права на приобретение такого имущества».

1.2. Настоящее Положение регулирует отношения, возникающие в связи с отчуждением из собственности муниципального образования Сквородинский район недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства (далее также - арендуемое муниципальное имущество), в том числе особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого муниципального имущества.

1.3. Действие настоящего Положения не распространяется на отношения и имущество, установленные ч. 2 ст. 1 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».

2. Особенности отчуждения арендуемого имущества

2.1. Комитет по управлению муниципальным имуществом (далее – Комитет) направляет в Совет по малому и среднему предпринимательству при главе Сквородинского района уведомление о включении арендуемого имущества в прогнозный план приватизации муниципального имущества Сквородинского района не позже чем за тридцать дней до принятия соответствующего решения.

2.2. Муниципальные предприятия Сквородинского района вправе осуществить возмездное отчуждение недвижимого имущества, принадлежащего предприятию на праве хозяйственного ведения и арендуемого лицом, отвечающим требованиям, предусмотренным статьей 3 настоящего Положения, в порядке, обеспечивающем реализацию преимущественного права арендатора на приобретение указанного имущества, с согласия администрации Сквородинского района, действующей от имени собственника арендуемого муниципального имущества.

2.3. Согласие администрации Сквородинского района на совершение муниципальным предприятием сделки, направленной на возмездное отчуждение такого имущества, дается не ранее чем через тридцать дней после направления Совету при главе Сквородинского района уведомления и арендатору или арендаторам такого имущества и оформляется постановлением администрации Сквородинского района.

3. Преимущественное право на приобретение арендуемого муниципального имущества

3.1. Преимущественное право на приобретение арендуемого муниципального имущества имеют субъекты малого и среднего предпринимательства, отвечающие требованиям статьи 3 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».

4. Порядок реализации преимущественного права арендаторов

на приобретение арендуемого муниципального имущества

4.1. Администрация Сквородинского района предусматривает в решениях об условиях приватизации муниципального имущества преимущественное право арендаторов, соответствующих требованиям Федерального закона № 159-ФЗ от 22.07.2008 «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», на приобретение арендуемого имущества.

4.2. В течение десяти дней с даты принятия решения администрации Сквородинского района об условиях приватизации арендуемого имущества Комитет направляет арендаторам - субъектам малого и среднего предпринимательства копию решения, предложения о заключении договоров 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) требования о погашении такой задолженности с указанием ее размера.

4.3. Муниципальное предприятие Сквородинского района, которое приняло решение о совершении сделки, направленной на возмездное отчуждение недвижимого имущества, принадлежащего предприятию на праве хозяйственного ведения и арендуемого лицом, отвечающим требованиям, установленным статьей 3 настоящего Положения, а также получило согласие администрации Сквородинского района 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 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», проект договора купли-продажи арендуемого муниципального 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 имущества договор купли-продажи арендуемого имущества заключается в течение тридцати дней со дня получения указанным субъектом предложения о его заключении и (или) проектов договора купли-продажи арендуемого имущества.

4.4.1. Течение срока, указанного в пункте 4.4 настоящей статьи, 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 заявления субъекта малого или среднего предпринимательства о соответствии его условиям отнесения к категориям субъектов малого и среднего предпринимательства, установленным статьей 4 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и 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 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 в реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, а также ее 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 в случаях, предусмотренных п. 9 ст. 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».

4.10. В тридцатидневный срок с момента утраты субъектом малого или среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества администрация Сковородинского района в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о приватизации, принимает одно из следующих решений:

а) о внесении изменений в принятое решение об условиях приватизации арендуемого имущества в части использования способов приватизации

муниципального имущества, установленных Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»;

б) 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 статьей 3 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».

4.12. Последствия несоблюдения требований к порядку совершения сделок по возмездному отчуждению муниципального имущества установлены действующим законодательством.

5. 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 устанавливается законами субъектов Российской Федерации, но не должен составлять менее трех лет.

5.2. Право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого арендуемого имущества, а также срока рассрочки в установленных п. 5.1. 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 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 муниципальное имущество приобретает 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 имущества засчитывается в счет оплаты приобретаемого арендуемого имущества в случае, если указанные улучшения осуществлены с согласия арендодателей.

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

6.1. В случае если законом субъекта Российской Федерации не установлен срок рассрочки оплаты арендуемого имущества, предусмотренный пунктом 5 настоящего Положения, применяется срок рассрочки оплаты арендуемого имущества, равный трем годам.

6.2. Субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий требованиям, установленным пунктом 3 настоящего Положения (далее - заявитель), по своей инициативе вправе направить в Комитет заявление о соответствии условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства, установленным статьей 4 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества (далее - заявление), не включенного в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

6.2.1. Заявитель по своей инициативе вправе направить в администрацию Сквородинского района заявление в отношении имущества, включенного в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, при условии, что:

6.2.1.1. Арендуемое имущество по состоянию на 1 сентября 2012 года находится в его временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение пяти и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества.

6.2.1.2. Арендуемое имущество включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» 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 заявления администрация Сковородинского района обязана:

6.3.1. Обеспечить заключение договора на проведение оценки независимым экспертом 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 постановление администрации Сковородинского района об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке.

6.3.3. Направить заявителю проекты договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия постановления администрации Сковородинского района об условиях приватизации арендуемого имущества.

6.4. В случае если заявитель не соответствует требованиям, установленным пунктом 3 настоящего Положения, и (или) отчуждение арендуемого имущества, указанного в заявлении, в порядке реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества не допускается в соответствии с 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» или другими федеральными законами, администрация Сковородинского района в тридцатидневный срок с даты получения этого заявления возвращает его арендатору с указанием причины отказа в приобретении арендуемого имущества.