

АДМИНИСТРАЦИЯ САВИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА
АЛЕЙСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО КРАЯ

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

19.02.2021

№ 5

с. Савинка

Об утверждении Порядка отчуждения
недвижимого имущества, арендуемого
субъектами малого и среднего
предпринимательства и установления
срока рассрочки оплаты приобретаемого
имущества при реализации
преимущественного права субъектов
малого и среднего предпринимательства
на приобретение арендуемого имущества,
находящегося в муниципальной
собственности Савинского сельсовета
Алейского района Алтайского края

В соответствии Федеральными законами от 08.06.2020 №166-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях принятия неотложных мер, направленных на обеспечение устойчивого развития экономики и предотвращение последствий распространения новой коронавирусной инфекции», 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», Администрация Савинского сельсовета Алейского района Алтайского края п о с т а н о в л я е т:

1. Утвердить Порядок отчуждения недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства и установления срока рассрочки оплаты приобретаемого имущества при реализации преимущественного права субъектов малого и среднего

предпринимательства на приобретение арендуемого имущества, находящегося в муниципальной собственности Савинского сельсовета Алейского района Алтайского края.

2. Настоящее постановление разместить на официальном сайте Администрации Алейского района в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Настоящее постановление вступает в силу в установленном порядке.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава сельсовета

Е.В. Часовских

Приложение 1
к постановлению
Администрации Савинского сельсовета
Алейского района Алтайского края
от 19.02.2021 №5

Порядок

отчуждения недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства и установления срока рассрочки оплаты приобретаемого имущества при реализации преимущественного права субъектов малого и среднего предпринимательства на приобретение арендуемого имущества, находящегося в муниципальной собственности Савинского сельсовета Алейского района Алтайского края

1. Отношения, регулируемые настоящим Порядком

Настоящий Порядок принят в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 г. № 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», а также Федеральным законом от 08.06.2020 г. № 166-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях принятия неотложных мер, направленных на обеспечение устойчивого развития экономики и предотвращение последствий распространения новой коронавирусной инфекции». Регулирует отношения, возникающие в связи с отчуждением из муниципальной собственности недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства (далее также - арендуемое имущество), в том числе особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества.

Действие Порядка 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 № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации";

- 2) отношения, возникающие при приватизации имущественных комплексов государственных или муниципальных унитарных предприятий;
- 3) недвижимое имущество, принадлежащее муниципальным учреждениям на праве оперативного управления;
- 4) 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 имущества (далее - заявление) опубликовано объявление о продаже такого имущества на торгах или заключен договор, предусматривающий отчуждение такого имущества унитарным предприятием.

2. Особенности отчуждения арендуемого имущества

1. Администрация Савинского сельсовета вправе осуществить возмездное отчуждение недвижимого имущества, принадлежащего ей и арендуемого лицом, отвечающим требованиям, предусмотренным статьей 3 настоящего Порядка, обеспечивающем реализацию преимущественного права арендатора на приобретение указанного имущества.
2. Решение собственника арендуемого имущества, которое принадлежит муниципальному образованию на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, о согласии на совершение сделки, направленной на возмездное отчуждение такого имущества, принимается не ранее чем через тридцать дней после дня направления указанным собственником уведомления.

3. Преимущественное право на приобретение арендуемого имущества

1. Субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". При этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что:

1) арендуемое 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 частью 2 статьи 3 настоящего Порядка;

2) отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества или на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления;

3) арендуемое имущество не включено в Перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, за исключением случая, предусмотренного частью 2 статьи 3 настоящего Порядка

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.

2. Субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным статьей 3 настоящего Порядка требованиям (далее - заявитель), по своей инициативе вправе направить в уполномоченный орган заявление в отношении имущества, не включенного в утвержденный Перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

2.1. Заявитель по своей инициативе вправе направить в уполномоченный орган заявление в отношении имущества, включенного в утвержденный Перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, при условии, что:

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;

2) арендуемое имущество включено в утвержденный 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.

4. Порядок реализации преимущественного права арендаторов на приобретение арендуемого имущества

1. Администрация Савинского сельсовета предусматривает в решениях об условиях приватизации муниципального имущества преимущественное право арендаторов на приобретение арендуемого имущества с соблюдением условий, установленных статьей 3 настоящего Порядка.

2. В течение десяти дней с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества, Администрация Савинского сельсовета направляет арендаторам - субъектам малого и среднего предпринимательства, соответствующим установленным статьей 3 настоящего Порядка требованиям, 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.

3. При принятии решения о совершении сделки, направленной на возмездное отчуждение недвижимого имущества, принадлежащего на праве хозяйственного ведения или оперативного управления и арендуемого лицом, отвечающим установленным статьей 3 настоящего Порядка, а также получении в соответствии с законодательством Российской Федерации согласия собственника 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 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", 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. 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.

4.1. Течение срока, указанного в части 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.

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).

6. В любой день до истечения срока, установленного частью 4 настоящей статьи, субъекты малого и среднего предпринимательства вправе подать в письменной форме заявление об отказе от использования преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

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

8. При получении заявления администрация Савинского сельсовета обязана:

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;

2) принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке;

3) направить заявителю проект договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

4) в случае, если заявитель не соответствует установленным статьей 3 настоящего Порядка требованиям и (или) отчуждение арендуемого имущества, указанного в заявлении, в порядке реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества не допускается в соответствии с Порядком, администрация Савинского сельсовета в тридцатидневный срок с даты получения этого заявления возвращает его арендатору с указанием причины отказа в приобретении арендуемого имущества.

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

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;

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

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

- 1) с момента отказа субъекта малого или среднего предпринимательства от заключения договора купли-продажи арендуемого имущества;
- 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 частью 4.1 настоящей статьи;
- 3) с момента расторжения договора купли-продажи арендуемого имущества в связи с существенным нарушением его условий субъектом малого или среднего предпринимательства.

11. В тридцатидневный срок с момента утраты субъектом малого или среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества по основаниям, определенным частью 9 настоящей статьи, Администрация Савинского сельсовета в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о приватизации, принимает одно из следующих решений:

- 1) о внесении изменений в принятое решение об условиях приватизации арендуемого имущества в части использования способов приватизации государственного или муниципального имущества, установленных Федеральным законом "О приватизации государственного и муниципального имущества";
- 2) об отмене принятого решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

11.1. Субъект малого или среднего предпринимательства, утративший по основаниям, предусмотренным пунктом 1 или 2 части 9 настоящей статьи, преимущественное право на приобретение арендуемого имущества, в отношении которого уполномоченным органом принято предусмотренное частью 1 настоящей статьи решение об условиях приватизации муниципального имущества, вправе направить в уполномоченный орган в соответствии с частью 9 настоящего Порядка 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.

12. В договоре купли-продажи арендуемого имущества, приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства, стороны подтверждают выполнение продавцом и покупателем условий, установленных статьями 3 настоящего Порядка.

5. Порядок оплаты и предоставления рассрочки в отношении муниципального имущества, приобретаемого его арендаторами при реализации преимущественного права на его приобретение

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 такого имущества при реализации преимущественного права на его приобретение устанавливается 5 лет.
2. Право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого арендуемого имущества, а также срока рассрочки в установленных в соответствии с настоящей статьей пределах принадлежит субъекту малого или среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.
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.
4. Оплата приобретаемого в рассрочку арендуемого имущества может быть осуществлена досрочно на основании решения покупателя.
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.
- 5.1. В случае приобретения субъектом малого или среднего предпринимательства арендуемого имущества в рассрочку продавец обязан в течение тридцати дней со дня обращения субъекта малого или среднего предпринимательства заключить дополнительное соглашение к договору купли-продажи недвижимого имущества, заключенному до принятия в 2020 году органом государственной власти субъекта Российской Федерации и (или) органом местного самоуправления в соответствии со статьей 11 Федерального закона от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации и (или) муниципального образования. Дополнительное соглашение предусматривает отсрочку уплаты платежей, предусмотренных в 2020 году, на срок двенадцать месяцев (далее - отсрочка). Проценты, предусмотренные частью 3 настоящей статьи, на сумму денежных средств, по уплате которой предоставляется отсрочка, в период предоставления отсрочки не

начисляются. Штрафы, неустойки или иные меры ответственности в связи с несоблюдением субъектом малого или среднего предпринимательства изначально установленных договором купли-продажи недвижимого имущества порядка и сроков внесения платы за приобретаемое в рассрочку арендуемое имущество, в том числе в случаях, если такие меры предусмотрены договором, в период предоставления отсрочки не применяются. Установление дополнительных платежей, подлежащих уплате субъектом малого или среднего предпринимательства в связи с предоставлением отсрочки, в том числе за заключение дополнительного соглашения, указанного в настоящей части, не допускается.

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

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

1. Сделки по приватизации муниципального имущества и иные сделки, направленные на возмездное отчуждение муниципального имущества и совершенные с нарушением требований, установленных настоящим Порядком, ничтожны.

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

7. Порядок отчуждения недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства и установления срока рассрочки оплаты приобретаемого имущества при реализации преимущественного права субъектов малого и среднего предпринимательства на приобретение арендуемого имущества, находящегося в муниципальной собственности Савинского сельсовета Алейского района Алтайского края и внесенные в него изменения подлежат:

а) обязательному опубликованию на стенде Администрации Савинского сельсовета;

б) размещению на официальном сайте Администрации Алейского района в информационно - телекоммуникационной сети "Интернет" (в том числе в форме открытых данных) - в течение 3 рабочих дней со дня утверждения.