



**СОВЕТ ЧЕРНИГОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
АПШЕРОНСКОГО РАЙОНА**

четвертого созыва

РЕШЕНИЕ

от 13.09.2023 г

с.Черниговское

№ 168

Об утверждении порядка отчуждения движимого и недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и установлении срока рассрочки оплаты приобретаемого имущества при реализации преимущественного права субъектов малого и среднего предпринимательства на приобретение арендуемого имущества, находящегося в собственности Черниговского сельского поселения Апшеронского района

В соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Федеральным законом от 24 июля 2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Федеральным законом от 22 июля 2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Законом Краснодарского края от 04.04.2008 № 1448-КЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Краснодарском крае», Совет Черниговского сельского поселения Апшеронского района р е ш и л:

1. Утвердить порядок отчуждения движимого и недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, срок рассрочки оплаты приобретаемого имущества при реализации преимущественного права субъектов малого и среднего предпринимательства на приобретение арендуемого имущества, находящегося в собственности Черниговского сельского поселения Апшеронского района (прилагается).

2. Ведущему специалисту организационного отдела администрации Черниговского сельского поселения Апшеронского района (Хмелевской) обеспечить обнародование настоящего решения на информационных стендах, инженеру администрации (Первой) обеспечить размещение настоящего решения на сайте администрации Черниговского сельского поселения Апшеронского района в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

3. Контроль за выполнением настоящего решение оставляю за собой.

4. Решение вступает в силу после его официального обнародования.

Глава Черниговского сельского поселения
Апшеронского района



КОПИЯ ВЕРНА
Лопушанская
подпись

ПОРЯДОК

отчуждения движимого и недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и установлении срока рассрочки оплаты приобретаемого имущества при реализации преимущественного права субъектов малого и среднего предпринимательства на приобретение арендуемого имущества, находящегося в собственности Черниговского сельского поселения Апшеронского района

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок принят в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной 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 июля 2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 209-ФЗ).

1.2. Настоящий Порядок регулирует отношения, возникающие в связи с отчуждением из муниципальной собственности движимого и недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства (далее - арендуемое имущество), в том числе особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства (далее - Арендатор) в приватизации арендуемого имущества.

1.3. Действие настоящего Порядка не распространяется на:

- 1) отношения, возникающие при отчуждении арендуемого имущества, переданного организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в соответствии со ст. 15 Федерального закона № 209-ФЗ;
- 2) отношения, возникающие при приватизации имущественных комплексов муниципальных унитарных предприятий;
- 3) движимое и недвижимое имущество, принадлежащее муниципальным учреждениям на праве оперативного управления;
- 4) движимое и недвижимое имущество, которое ограничено в обороте;
- 5) муниципальное движимое и недвижимое имущество, если на день подачи Арендатором 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.
- 6) муниципальное движимое имущество, не включенное в утвержденный Перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

2. Особенности отчуждения арендуемого имущества

2.1. В случае, если органом местного самоуправления, уполномоченными на осуществление функций по приватизации имущества, находящегося в муниципальной собственности (далее - уполномоченный орган), созданы координационные или совещательные органы в области развития малого и среднего предпринимательства, решение о включении арендуемого имущества в акты планирования приватизации муниципального имущества может быть принято уполномоченным органом не ранее чем через тридцать дней направления уведомления в указанные координационные или совещательные органы.

2.2. Решение собственника арендуемого недвижимого имущества, которое принадлежит муниципальному образованию на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, о совершении сделки, направленной на возмездное отчуждение такого имущества, принимается не ранее чем через тридцать дней после дня направления указанным собственником уведомления в Совет Черниговского сельского поселения Апшеронского района и арендатору или арендаторам такого имущества.

2.3. Состав и виды движимого имущества, не подлежащего отчуждению, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

2.4. Сведения об отнесении движимого имущества к имуществу, указанному в п. 2.3 Порядка, подлежат включению органами местного самоуправления в состав сведений, которые вносятся в утверждаемые Перечни муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

2.5. Преимущественное право на приобретение арендуемого имущества.

2.5.1. Арендаторы, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в ч. 3 ст. 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 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 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 135-ФЗ). При этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что:

1) арендуемое недвижимое имущество не включено в утвержденный Перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, и на день подачи заявления оно находится в их временном владении и пользовании или временном пользовании непрерывно в течение двух лет и более в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества, за исключением случая, предусмотренного п. 3.1 настоящего Порядка;

2) арендуемое движимое имущество включено в утвержденный Перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, в указанном перечне в отношении такого имущества отсутствуют сведения об отнесении такого имущества к имуществу, указанному в п. 2.3. Порядка, и на день подачи заявления такое имущество находится в их временном владении и пользовании или временном пользовании непрерывно в течение одного года и более в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества, за исключением случая, предусмотренного п. 3.1. настоящего Порядка;

3) отсутствует задолженность по арендной плате за движимое и недвижимое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества в соответствии с ч. 4 ст. 4 Федерального закона № 159-ФЗ, а в случае, предусмотренном ч. 2 или ч. 2.1 ст. 9 Федерального закона № 159-ФЗ, - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления;

4) сведения об Арендаторе на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества не исключены из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства.

3. Порядок реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества по инициативе арендаторов.

3.1. Арендатор, соответствующий установленным п. 2.5. настоящего Порядка требованиям (далее - заявитель), по своей инициативе вправе направить в уполномоченный орган заявление в отношении недвижимого имущества, не включенного в утвержденный Перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

3.2. 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 пользовании или временном пользовании непрерывно в течение двух лет и более для недвижимого имущества и в течение одного года и более для движимого имущества 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 в отношении недвижимого имущества и в течение трех лет до дня подачи этого заявления в отношении движимого имущества;

3) в отношении арендуемого движимого имущества в утвержденном Перечне муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, отсутствуют сведения об отнесении такого имущества к имуществу, указанному в п. 2.3. Порядка.

3.3. Преимущественное право Арендатора предусматривается в решениях об условиях приватизации муниципального имущества, принимаемых Советом Черниговского сельского поселения Апшеронского района.

3.4. В течение десяти дней с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным законом 21 декабря 2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», уполномоченный орган – администрация Черниговского сельского поселения Апшеронского района, в лице Главы Черниговского сельского поселения направляет Арендатору, копии указанного решения, предложения о заключении договоров купли-продажи муниципального имущества (далее - предложение) и проекты договоров купли-продажи такого имущества, а также при наличии задолженности по арендной плате за имущество, неустойкам (штрафам, пеням) требования о погашении такой задолженности с указанием ее размера.

3.5. Муниципальное унитарное предприятие при принятии решения о совершении сделки, направленной на возмездное отчуждение движимого имущества, принадлежащего на праве хозяйственного ведения или оперативного управления и арендуемого лицом, отвечающим установленным ст. 3 Федерального закона № 159-ФЗ требованиям, 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 № 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.

3.6. В случае согласия Арендатора 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 заключении и (или) проекта договора купли-продажи арендуемого имущества.

3.7. Течение срока, указанного в пункте 4 настоящего раздела, приостанавливается в случае оспаривания Арендатором достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества, до дня вступления в законную силу решения суда.

3.8. 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 Арендатору).

3.9. В любой день до истечения срока, установленного пунктом 4 настоящего раздела, Арендатор вправе подать в письменной форме заявление об отказе от использования преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

3.10. Уступка Арендатором преимущественного права на приобретение арендуемого имущества не допускается.

3.11. Арендаторы 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.

3.11. Арендаторы 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 Арендатором предложения и (или) проектов договора купли-продажи арендуемого имущества в случае, если эти договоры не подписаны Арендатором в указанный срок, за исключением случаев приостановления течения указанного срока в соответствии с пунктом 5 настоящего раздела;

3) с момента расторжения договора купли-продажи арендуемого имущества в связи с существенным нарушением его условий Арендатором.

3.12. В тридцатидневный срок со дня утраты Арендатором преимущественного права на приобретение арендуемого имущества по основаниям, определенным пунктом 10 настоящего раздела, уполномоченный орган 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 от 21 декабря 2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»;

2) об отмене принятого решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

3.13. Арендатор, утративший по основаниям подпунктами 1 или 2 пункта 3.11 настоящего раздела, преимущественное право на приобретение арендуемого имущества, в отношении которого Советом Черниговского сельского поселения Апшеронского района принято, предусмотренное пунктом 1 настоящего раздела решение об условиях приватизации муниципального имущества, вправе направить в уполномоченный орган, в соответствии с разделом 3 настоящего Порядка, заявление при условии, что на день подачи этого заявления арендуемое имущество, в отношении которого таким Арендатором ранее было утрачено преимущественное право на его приобретение, находится в его временном владении и пользовании или временном пользовании в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества.

3.14. В договоре купли-продажи арендуемого имущества, приобретаемого Арендатором, стороны подтверждают выполнение продавцом и покупателем условий, установленных разделом 3 настоящего Порядка.

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

4.1. Оплата движимого и 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 составляет не менее пяти лет и не более семи лет для недвижимого имущества и не менее трех лет и не более пяти лет для движимого имущества.

4.2. Право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого арендуемого имущества, а также срока рассрочки в установленных пределах принадлежит субъекту малого или среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

4.3. 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.

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

4.5. 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.

4.6. 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 движимого и недвижимого имущества, заключенному до принятия в 2020 году органом местного самоуправления в соответствии со статьей 11 Федерального закона от 21 декабря 1994 № 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 двенадцати месяцев (далее - отсрочка). Проценты, предусмотренные пунктом 4.3 настоящего раздела, 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 движимого и 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.

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

5. Последствия несоблюдения требований к порядку совершения сделок по возмездному отчуждению муниципального имущества

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

5.2. В случае продажи арендуемого имущества с нарушением преимущественного права на его приобретение субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным п. 2.5. 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.

Глава Черниговского сельского поселения Апшеронского района



Д.С. Лопушанская