

# СОВЕТ КАБАРДИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

# АПШЕРОНСКОГО РАЙОНА

четвертого созыва

**РЕШЕНИЕ**

от 04.06.2021 № 66

### станица Кабардинская

**Об утверждении порядка отчуждения недвижимого имущества, находящегося в собственности Кабардинского сельского поселения Апшеронского района и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства**

В целях упорядочения работы по реализации преимущественного права приобретения муниципального имущества субъектами малого и среднего предпринимательства, в соответствии с Федеральными законами 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», от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Законом Краснодарского края от 11 ноября 2008 года № 1583-КЗ «Об установлении предельных значений площади арендуемого имущества и срока рассрочки оплаты приобретаемого имущества при реализации преимущественного права субъектов малого и среднего предпринимательства на приобретение арендуемого имущества в отношении недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Краснодарского края или в муниципальной собственности», Совет Кабардинского сельского поселения Апшеронского района р е ш и л:

1. Утвердить порядок отчуждения недвижимого имущества, находящегося в собственности Кабардинского сельского поселения Апшеронского района и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства (прилагается).

2. Главному специалисту администрации Кабардинского сельского поселения Апшеронского района (Деминой) официально опубликовать настоящее постановление на официальном сайте органов местного самоуправления Кабардинского сельского поселения Апшеронского района.

3. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на комиссию комиссия по бюджету, налогам, сборам, вопросам экономического развития, муниципальной собственности.

4. Решение вступает в силу после его официального обнародования.

Глава Кабардинского

сельского поселения

Апшеронского района А.В. Бегим

ПРИЛОЖЕНИЕ

УТВЕЖДЕН

решением Совета

Кабардинского сельского поселения

Апшеронского района

от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_

ПОРЯДОК

отчуждения недвижимого имущества, находящегося в собственности Кабардинского сельского поселения Апшеронского района и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства

**1. Общие положения**

1.1. Настоящей Порядок разработан в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=2E8168FBACA9F7B8428CEDABC30B1E8E2DC2B4BDEC9ACBF1ACAAC01559DDGFN) 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 от 22.07.2008 года № 159-ФЗ), Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=2E8168FBACA9F7B8428CEDABC30B1E8E2FCAB4BCE99BCBF1ACAAC01559DDGFN) от 29 июня 2015 года № 158-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства», Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=2E8168FBACA9F7B8428CEDABC30B1E8E2DC2B1B9E89ACBF1ACAAC01559DDGFN) от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Федеральным законом от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

1.2. Настоящее Положение регулирует отношения, возникающие в связи с отчуждением из муниципальной собственности 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 статьей 15 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»);

2) отношения, возникающие при приватизации муниципальных унитарных предприятий;

3) недвижимое имущество, находящееся в муниципальной собственности и 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**

2.1. Решение о включении арендуемого имущества в акты планирования приватизации муниципального имущества может быть принято Советом Кабардинского сельского поселения Апшеронского района (далее – Совет) не ранее чем через тридцать дней после направления в уведомления в адрес Совета.

2.2. Муниципальное унитарное предприятие вправе осуществить возмездное отчуждение недвижимого имущества, принадлежащего ему и арендуемого лицом, отвечающим требованиям, предусмотренным разделом 3 настоящего Порядка, в порядке, обеспечивающем реализацию преимущественного права арендатора на приобретение указанного имущества.

2.3. Решение собственника арендуемого имущества, которое принадлежит муниципальному унитарному предприятию на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, о согласии на совершение унитарным предприятием сделки, направленной на возмездное отчуждение такого имущества, принимается не ранее чем через тридцать дней после дня направления указанным собственником уведомления в координационные или совещательные органы в области развития малого и среднего предпринимательства (в случае, если эти органы созданы при соответствующем уполномоченном органе) и арендатору или арендаторам такого имущества.

**3. Преимущественное право на приобретение арендуемого имущества**

Субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в [части 3 статьи 14](consultantplus://offline/ref=99B44D2D0C396E5A418D9AF1E4B058B81F78CD3866FAAE0FA9AD2A8171D7021DB2CAEB20DFEE38AEYAa3N)Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 24.07.2007 года № 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](consultantplus://offline/ref=99B44D2D0C396E5A418D9AF1E4B058B81F78CD3B60FCAE0FA9AD2A8171YDa7N) от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 29.07.1998 года № 135-ФЗ). 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 2.1 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 года № 159-ФЗ;

2) отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества в соответствии с пунктом 4.4 настоящего Порядка, а в случае, предусмотренном [частью 2](consultantplus://offline/ref=99B44D2D0C396E5A418D9AF1E4B058B81F78C83C62FAAE0FA9AD2A8171D7021DB2CAEB20DFEE39ABYAa2N) или [частью 2.1 статьи 9](consultantplus://offline/ref=99B44D2D0C396E5A418D9AF1E4B058B81F78C83C62FAAE0FA9AD2A8171D7021DB2CAEB20DFEE38ADYAa3N) Федерального закона от 22.07.2008 года № 159-ФЗ - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления;

3) арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с [частью 4 статьи 18](consultantplus://offline/ref=99B44D2D0C396E5A418D9AF1E4B058B81F78CD3866FAAE0FA9AD2A8171D7021DB2CAEB20DFEE38ABYAaDN) Федерального закона от 24.07.2007 года № 209-ФЗ перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, за исключением случая, предусмотренного [частью 2.1 статьи 9](consultantplus://offline/ref=99B44D2D0C396E5A418D9AF1E4B058B81F78C83C62FAAE0FA9AD2A8171D7021DB2CAEB20DFEE38ADYAa3N) Федерального закона от 22.07.2008 года № 159-ФЗ;

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.

**4. Порядок реализации преимущественного права Арендаторов на приобретение арендуемого имущества**

4.1. Администрация Кабардинского сельского поселения Апшеронского района в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами предусматривает в решениях об условиях приватизации муниципального имущества преимущественное право арендаторов на приобретение арендуемого имущества с соблюдением условий, установленных разделом 3 настоящего Порядка.

4.2. В течение десяти дней с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным законом 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее - Федеральный закон 21.12.2001 года № 178-ФЗ), специалист администрации Кабардинского сельского поселения Апшеронского района 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.

4.3. 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 требованиям, установленным [статьей 3](consultantplus://offline/ref=811069928860ABEAD01329CF92DDBBCFB3FDAAFA3CD080BBA607E461AEFF1187530658C0A0580858j739N) Федеральный закон от 22.07.2008 года № 159-ФЗ, а также получило в соответствии с законодательством Российской Федерации согласие 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](consultantplus://offline/ref=811069928860ABEAD01329CF92DDBBCFB3FDAFFD3ED680BBA607E461AEjF3FN) от 29.07.1998 года № 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.

4.4. 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 Арендатором предложения о его заключении и (или) проекта договора купли-продажи арендуемого имущества.

4.4.1. Течение срока, указанного в пункте 4.4, 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.

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 пунктом 4.4 настоящего Порядка, Арендатор 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 утрачивают преимущественное право на приобретение арендуемого имущества:

1) с момента отказа субъекта малого или среднего предпринимательства от заключения договора купли-продажи арендуемого имуществ;

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 4.4.1](#P80) настоящего Порядка;

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

4.9. В тридцатидневный срок со дня утраты Арендатором преимущественного права на приобретение арендуемого имущества по основаниям, определенным [пунктом 4.8](#P86) настоящего Порядка, администрация 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](consultantplus://offline/ref=782D028D565B05A57C62429550B7B409DFE15742B863249B7EDE48317437E9C0D573BD9CA4A6B8D9z2D6O) от 21.12.2001 года № 178-ФЗ;

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

4.10. Субъект малого или среднего предпринимательства, утративший по основаниям, предусмотренным подпунктами 1 или 2 пункта 3.8, преимущественное право на приобретение арендуемого имущества, в отношении которого администрацией Кабардинского сельского поселения Апшеронского района принять решение об условиях приватизации муниципального имущества, вправе направить 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.

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

**5. Порядок оплаты муниципального имущества, приобретаемого его Арендатором при реализации права на его приобретение**

5.1. Условия оплаты недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности и приобретаемого Арендаторами при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, установлен решением Совета Кабардинского сельского поселения Апшеронского района от 26.01.2021 года № 04 «Об утверждении Порядка формирования, ведения и обязательного опубликования перечня, положение о порядке и условиях предоставления в аренду муниципального имущества Кабардинского сельского поселения Апшеронского района, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» и срок рассрочки оплаты такого имущества при реализации преимущественного права на него не должен составлять менее пяти лет.

5.2. Право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого арендуемого имущества, а также срока рассрочки в установленных пределах принадлежит Арендатору 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](consultantplus://offline/ref=7806DED30A655E80A056C2FB5C9BCAD34AC8FE657431FF681621CFAB6DV6O) 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 арендодателей.

Глава Кабардинского

сельского поселения

Апшеронского района А.В. Бегим