



Республика Крым
Белогорский районный совет
32-я сессия 2-го созыва

РЕШЕНИЕ

14 апреля 2022 года

№ 412

Об утверждении Порядка
реализации преимущественного права выкупа арендованного
муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального
образования Белогорский район Республики Крым, субъектами малого и
среднего предпринимательства

В соответствии с Федеральным Законом от 06.10.2003г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Республики Крым от 21.08.2014г. №54-ЗРК «Об основах местного самоуправления в Республике Крым», Федеральным законом от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Уставом муниципального образования Белогорский район Республики Крым, Порядком приобретения и отчуждения муниципального имущества муниципального образования Белогорский район Республики Крым, утвержденным решением 20-й сессии Белогорского районного совета 1-го созыва №248 от 04.06.2015г. (с изменениями и дополнениями), Порядком владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью муниципального образования Белогорский район Республики Крым Администрацией Белогорского района, утвержденного решением 19-й сессии Белогорского районного совета 1-го созыва № 225 от 06.05.2015г. (с изменениями и дополнениями), на основании ходатайства администрации Белогорского района Республики Крым от 01.04.2022г. № 4505/01-18,

Белогорский районный совет РЕШИЛ:

1. Утвердить Порядок реализации преимущественного права выкупа арендованного муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования Белогорский район Республики Крым субъектами малого и среднего предпринимательства согласно Приложению к настоящему решению.

2. Настоящее решение вступает в силу со дня опубликования в районной газете «Сельская новь», подлежит размещению на информационном стенде Белогорского районного совета и на странице сайта муниципального образования Белогорский

район Республики Крым в государственной информационной системе Республики Крым «Портал Правительства Республики Крым» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Председатель
районного совета

А.С. Юнусов

**Порядок
реализации преимущественного права выкупа арендованного муниципального
имущества, находящегося в собственности муниципального образования
Белогорский район Республики Крым субъектами малого и среднего
предпринимательства.**

1. Общие положения.

- 1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 21.12.2001г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества (далее – Федеральный закон от 21.12.2001г. № 178-ФЗ). Федеральным законом от 22.07.2008г. № 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 22.07.2008г. № 159-ФЗ), Федеральным законом от 24.07.2007г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 24.07.2007г. № 209-ФЗ), Федеральным законом от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 06.10.2003г. № 131-ФЗ).
- 1.2. Настоящее Положение устанавливает организационные и правовые основы отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности, составляющего муниципальную имущественную казну Муниципального образования Белогорский район Республики Крым и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства.
- 1.3. Действие настоящего Положения не распространяется на:
 - 1.3.1. Отношения, возникающие при отчуждении арендуемого имущества, переданного организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в соответствии со ст. 15 Федерального закона от 24.07.2007г. № 209-ФЗ.
 - 1.3.2. Отношения, возникающие при приватизации имущественных комплексов муниципальных унитарных предприятий.
 - 1.3.3. Недвижимое имущество, принадлежащее муниципальным учреждениям на праве оперативного управления.
 - 1.3.4. Недвижимое имущество, которое ограничено в обороте.
 - 1.3.5. Недвижимое имущество, если на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, опубликовано объявление о продаже такого имущества на торгах или заключен договор, предусматривающий отчуждение такого имущества унитарным предприятием.
- 1.4. Отношения, связанные с участием субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества и не урегулированные настоящим Положением, регулируются Федеральным законом от 21.12.2001г. № 178-ФЗ.

2. Условия предоставления преимущественного права на приобретение арендованного имущества

- 2.1. Субъекты малого и среднего предпринимательства, являющиеся Арендаторами муниципального имущества Муниципального образования Белогорский район Республики Крым, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007г. № 209-ФЗ, при возмездном отчуждении арендуемого имущества из муниципальной собственности, пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости, определённой независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998г. № 135_ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- 2.2. Преимущественное право на приобретение имущества может быть представлено при условии, что:
- 2.2.1. Арендуемое имущество на день подачи заявления находится в их временном владении и(или) временном пользовании непрерывно в течение двух или более лет в соответствии с договором аренды такого имущества, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 ст.9 Федерального закона от 22.07.2008г. № 159-ФЗ.
- 2.2.2. Отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества в соответствии с частью 4 статьи 4 Федерального закона от 22.07.2008г. № 159-ФЗ, а в случае, предусмотренном частью 2 или частью 2.1 статьи 9 настоящего Федерального закона – на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления.
- 2.3. Арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с частью 4 ст. 18 Федерального закона от 24.07.2007г. № 209-ФЗ перечень 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 настоящего Федерального закона.
- 2.4. 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.

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

- 3.1. Преимущественное право Арендаторов на приобретение арендуемого имущества предусматривается в решениях о планировании приватизации муниципального имущества, принимаемых сессией Белогорского районного совета (далее – Решение об условиях приватизации) на соответствующий год.
- 3.2. В течение десяти дней с даты принятия Белогорским районным советом решения об условиях приватизации арендуемого имущества, администрация Белогорского района, (орган, уполномоченный на осуществление функций по приватизации имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Белогорский район Республики Крым) направляет Арендаторам – субъектам малого и среднего предпринимательства, соответствующим требованиям, установленным в разделе 2 настоящего Положения, копии указанного решения, предложение о заключении договоров купли-продажи арендуемого имущества, а также при наличии

- задолженности по арендной плате за имущество, неустойкам (штрафам, пеням), требование о погашении такой задолженности с указанием её размера.
- 3.3. В случае согласия субъекта малого и 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.
- 3.4. Течение срока, указанного в пункте 3.3 настоящего Положения, приостанавливается в случае оспаривания через суд 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.
- 3.5. 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).
- 3.6. В любой день до истечения тридцатидневного срока со дня получения предложения и проекта договора купли-продажи субъект малого и среднего предпринимательства вправе подать в письменной форме заявление об отказе от использования преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.
- 3.7. Уступка субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества не допускается.
- 3.8. Субъекты малого и среднего предпринимательства имеют право обжаловать отказ уполномоченного органа в реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, а также его бездействие в части принятия решения об отчуждении арендуемого имущества и достоверность величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества.
- 3.9. Субъекты малого и среднего предпринимательства утрачивают преимущественное право на приобретение арендуемого имущества в следующих случаях:
- 3.9.1. С момента отказа субъекта малого или среднего предпринимательства от заключения договора купли-продажи арендуемого имущества,
- 3.9.2. 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, когда величина рыночной стоимости оспаривается в судебном порядке.
- 3.9.3. С момента расторжения договора купли-продажи арендуемого имущества в связи с существенным нарушением его условий субъектом малого или среднего предпринимательства.
- 3.10. В тридцатидневный срок с момента утраты субъектом малого или среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества по основаниям, определённым пунктом 3.9 настоящего Положения, администрация Белогорского района в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о приватизации, принимает одно из следующих решений:
1. о подготовке проекта решения сессии Белогорского районного совета о внесении изменений в принятое решение об условиях приватизации арендуемого имущества в части использования способов приватизации муниципального имущества,

установленных Федеральным законом «О приватизации государственного и муниципального имущества»;

2.о подготовке проекта решения сессии Белогорского районного совета об отмене решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

3.11.Субъект малого или среднего предпринимательства по основаниям, предусмотренным пунктами 3.9.1, 3.9.2, 3.9.3 настоящего Положения, утративший преимущественное право на приобретение арендуемого имущества, в отношении которого сессией Белогорского районного совета принято решение о внесении изменений в части использования способов приватизации муниципального имущества, вправе направить в уполномоченный орган заявление в соответствии со ст.9 Федерального закона № 159-ФЗ от 22.07.2008г. 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 аренды такого имущества.

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

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

4.1.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 муниципальным правовым актом, но не должен составлять менее пяти лет.

4.2.Право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого арендуемого имущества, а также срока рассрочки, 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. Оплата приобретаемого в рассрочку арендуемого имущества может быть осуществлена досрочно на основании решения покупателя.

4.4. 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.

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

4.6.Расходы на государственную регистрацию договора купли-продажи арендуемого имущества возлагаются на Арендатора.

5. Порядок реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества по инициативе Арендаторов.

5.1. Субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным разделом 2 настоящего Положения требованиям, по своей инициативе вправе направить в администрацию Белогорского района заявление о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, не включенного в утвержденный в соответствии с частью 4 ст.18 Федерального Закона от 24.07.2007г. № 209-ФЗ перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и(или) в пользование субъектом малого и среднего предпринимательства.

5.2. Заявитель по своей инициативе вправе направить в администрацию заявление в

отношении имущества, включенного в утвержденный в соответствии с частью 4 ст.18 Федерального Закона от 24.07.2007г. № 209-ФЗ перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства при условии, что:

5.2.1.арендуемое имущество на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления находится в его временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение трёх и более лет в соответствии с договором аренды такого имущества;

5.2.2.арендуемое имущество включено в утвержденный в соответствии с частью 4 ст.18 Федерального Закона от 24.07.2007г. № 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.

5.3.При получении заявления администрация Белогорского района РК 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.в двухнедельный срок с даты принятия отчета об оценке арендуемого имущества обеспечить принятие сессией Белогорского районного совета решение об условиях приватизации арендуемого имущества;

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

5.4.В случае, если заявитель не соответствует требованиям, установленным разделом 2 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 22.07.2008г. №159-ФЗ или другими федеральными законами, администрация Белогорского района в тридцатидневный срок с даты получения этого заявления возвращает его Арендатору с указанием причин отказа в приобретении арендуемого имущества.

6. Порядок реализации преимущественного права на приобретении арендуемого муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями.

Муниципальное унитарное предприятие, которое приняло решение о совершении сделки, направленной на возмездное отчуждение недвижимого имущества, принадлежащего ему на праве хозяйственного ведения и арендуемого лицом, отвечающим требованиям, установленным разделом 2 настоящего Положения, 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 «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 её размера.

Оплата недвижимого имущества, принадлежащего муниципальному унитарному предприятию на праве хозяйственного ведения, приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства при реализации преимущественного права, осуществляется единовременно.