

Утверждено
постановлением Администрации
муниципального образования
«Рославльский район» Смоленской области
от 10.12.2019 № 2024

Положение
о предоставлении преимущественного права приобретения из
муниципальной собственности муниципального образования «Рославльский
район» Смоленской области движимого и недвижимого имущества,
арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства
(в редакции постановлений Администрации муниципального образования
«Рославльский район» Смоленской области от 30.09.2020г. № 1316, от 06.03.2023 № 242, от
29.05.2023 № 836, от 27.05.2024 №768)

Общие положения

1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения движимого и 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» (далее - Федеральный закон № 159-ФЗ), Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 209-ФЗ).

(пункт 1 в редакции постановления от 06.03.2023)

2. Настоящее Положение устанавливает организационные и правовые основы отчуждения из муниципальной собственности муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области движимого и недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства (далее – арендуемое имущество).

3. Действие настоящего Положения 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 № 209-ФЗ;

2) отношения, возникающие при приватизации имущественных комплексов муниципальных унитарных предприятий;

3) движимое и недвижимое имущество, принадлежащее муниципальным учреждениям на праве оперативного управления;

(абзац 4 в редакции постановления от 06.03.2023 №242)

4) движимое и недвижимое имущество, которое ограничено в обороте;

(абзац 5 в редакции постановления от 06.03.2023 №242)

5) муниципальное движимое и 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.

(абзац 6 в редакции постановления от 06.03.2023 №242)

4. Отношения, связанные с участием субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества и не урегулированные настоящим Положением, регулируются Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Федеральный закон № 178-ФЗ).

5. Особенности отчуждения арендованного имущества установлены статьей 2 Федерального закона № 159-ФЗ.

Условия преимущественного права на приобретение арендуемого имущества

6. Субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 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 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 29.07.1998 № 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 имущество на день подачи заявления находится в их временном пользовании непрерывно в течение одного года и более для недвижимого имущества и в течение одного года и более для движимого имущества в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 статьи 9 Федерального закона № 159-ФЗ;

(подпункт 1 в редакции постановления от 06.03.2023 №242, от 27.05.2024 №768)

1.1) арендуемое движимое 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, находящегося в собственности муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего

предпринимательства, в указанном Перечне в отношении такого имущества отсутствуют сведения об отнесении такого имущества к имуществу, указанному в части 4 статьи 2 настоящего Федерального закона, 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 частью 2.1 статьи 9 настоящего Федерального закона;

(дополнен подпунктом 1.1. в редакции постановления от 06.03.2023 №242)

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 № 159-ФЗ, а в случае, предусмотренном частью 2 или частью 2.1 статьи 9 Федерального закона № 159-ФЗ, - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления;

3) признан утратившим силу

(подпункт 3 в редакции постановления от 06.03.2023 №242)

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.

Планирование приватизации арендуемого имущества

7. Планирование приватизации арендуемого имущества осуществляется в соответствии с Положением о порядке и условиях приватизации муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области, утвержденного решением Рославльской районной Думы от 30.08.2013 № 66.

8. При планировании приватизации арендуемого имущества, предусматривается преимущественное право арендаторов, соответствующих условиям, установленным пунктом 6 настоящего Положения, на приобретение арендуемого имущества.

Порядок реализации преимущественного права арендаторов на приобретение арендуемого имущества

9. Администрация муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области (далее – Администрация) в течение десяти дней с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества в виде постановления Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области (далее – постановление Администрации) направляет арендаторам-субъектам малого и среднего предпринимательства, соответствующим установленным пунктом 6 настоящего Положения требованиям, копии постановления Администрации, предложения о заключении договоров купли-продажи арендованного 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.

10. Администрация предусматривает в постановлении Администрации преимущественное право арендаторов на приобретение арендуемого имущества с соблюдением условий, установленных пунктом 6 настоящего Положения.

11. Муниципальное унитарное предприятие, которое приняло решение о совершении сделки, направленной на возмездное отчуждение движимого и недвижимого имущества, принадлежащего ему на праве хозяйственного ведения или оперативного управления и арендуемого лицом, отвечающим установленным пунктом 6 настоящего Положения требованиям, а также получило в соответствии с законодательством Российской Федерации согласие Администрации 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 от 29.07.1998 № 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.

(пункт 11 в редакции постановления от 06.03.2023 №242)

12. 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.

13. Течение срока, указанного в пункте 12 настоящего Положения, 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.

14. 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).

15. В любой день до истечения срока, установленного пунктом 12 настоящего Положения, субъекты малого и среднего предпринимательства вправе подать в письменной форме заявление об отказе от использования преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

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

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

1) отказ Администрации в реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, а также её 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.

18. 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 пунктом 13 настоящего Положения;

3) с момента расторжения договора купли-продажи арендуемого имущества в связи с существенным нарушением его условий субъектом малого или среднего предпринимательства.

19. В тридцатидневный срок с момента утраты субъектом малого или среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества по основаниям, определенным пунктом 18 настоящего Положения, Администрация в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о приватизации, принимает одно из следующих решений:

1) о внесении изменений в принятое постановление Администрации в части использования способов приватизации муниципального имущества, установленных Федеральным законом № 178-ФЗ;

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

20. Субъект малого или среднего предпринимательства, утративший по основаниям, предусмотренным подпунктами 1 или 2 пункта 18 настоящего Положения, преимущественное право на приобретение арендуемого имущества, в отношении которого Администрацией принято предусмотренное пунктом 10 настоящего Положения постановление Администрации, вправе направить в Администрацию в соответствии со статьей 9 Федерального закона № 159-ФЗ 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.

21. В договоре купли-продажи арендуемого имущества, приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства, стороны подтверждают выполнение продавцом и покупателем условий, установленных пунктом 6 настоящего Положения.

Порядок оплаты арендованного имущества, приобретаемого

арендаторами при реализации преимущественного права на его приобретение

22. Оплата арендованного имущества 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 семь лет для недвижимого имущества и три года для движимого имущества.

(абзац второй пункта 22 в редакции постановлений от 06.03.2023 №242, от 29.05.2023 № 836)

23. 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.

24. 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.

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

26. 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.

26.1. В случае приобретения субъектом малого или среднего предпринимательства арендуемого имущества в рассрочку Администрация в течение тридцати дней со дня обращения субъекта малого или среднего предпринимательства заключает дополнительное соглашение к договору купли-продажи недвижимого имущества, заключенному до принятия в 2020 году Администрацией Смоленской области и (или) Администрацией муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области в соответствии со статьей 11 Федерального закона от 21.12.1994 № 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 Смоленской области и (или) муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области. Такое дополнительное соглашение должно предусматривать отсрочку уплаты платежей, предусмотренных в 2020 году, на срок от шести до двенадцати месяцев (далее - отсрочка). Проценты, предусмотренные частью 3 статьи 5 Федерального закона № 159-ФЗ, 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.

(подпункт 26.1 введен постановлением от 30.09.2020г. № 1316)

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

Последствия несоблюдения требований к порядку совершения сделок по возмездному отчуждению арендованного имущества

28. Сделки по приватизации арендуемого имущества и иные сделки, направленные на возмездное отчуждение арендуемого имущества и совершенные с нарушением требований, установленных Федеральным законом № 159-ФЗ, настоящим Положением, ничтожны.

29. В случае продажи арендуемого имущества с нарушением преимущественного права на его приобретение субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным пунктом 6 настоящего Положения 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.