ПРОЕКТ



**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**АДМИНИСТРАЦИИ ТУАПСИНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ТУАПСИНСКОГО РАЙОНА**

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

г. Туапсе

**Об утверждении Положения**

**о реализации преимущественного права выкупа**

**арендованного имущества, находящегося в собственности**

**Туапсинского городского поселения Туапсинского района,**

**субъектами малого и среднего предпринимательства**

В соответствии с федеральными законами от 22 июля 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», от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», решением Совета Туапсинского городского поселения Туапсинского района от 3 сентября 2014 г. № 28.4 «Об утверждении положения о порядке управления и распоряжения объектами муниципальной собственности Туапсинского городского поселения Туапсинского района», п о с т а н о в л я ю:

1. Утвердить Положение о реализации преимущественного права выкупа арендованного имущества, находящегося в собственности Туапсинского городского поселения Туапсинского района, субъектами малого и среднего предпринимательства, согласно приложению к настоящему постановлению.
2. Отделу имущественных и земельных отношений администрации Туапсинского городского поселения Туапсинского района (Синьков А.В.) разместить настоящее постановление на официальном сайте администрации Туапсинского городского поселения Туапсинского района в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».
3. Общему отделу администрации Туапсинского городского поселения Туапсинского района (Кот А.И.) обнародовать настоящее постановление в средствах массовой информации Туапсинского городского поселения Туапсинского района.
4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации Туапсинского городского поселения Туапсинского района Чусова А.И.
5. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального обнародования.

Глава Туапсинского

городского поселения

Туапсинского района С.В. Бондаренко

ПРИЛОЖЕНИЕ

УТВЕРЖДЕНО

постановлением администрации

Туапсинского городского поселения Туапсинского района

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

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**о реализации преимущественного права выкупа арендованного имущества, находящегося в собственности Туапсинского городского поселения Туапсинского района, субъектами малого и среднего предпринимательства**

1. **Общие положения**

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

1.2. Настоящее Положение устанавливает организационные и правовые основы отчуждения недвижимого имущества, находящегося в собственности Туапсинского городского поселения Туапсинского района 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 статьей 15 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 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.

**II. Условия предоставления преимущественного**

**права на приобретение арендованного имущества**

2.1. Субъекты малого и среднего предпринимательства, соответствующие условиям, установленным статьей 4 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ, за исключением субъектов, указанных в части 3 статьи 14 данного Закона, и субъектов, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), пользуются преимущественным правом на приобретение арендованного 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».

При этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что:

2.1.1. Арендуемое имущество по состоянию на дату подачи заявления о реализации преимущественного права выкупа субъектом малого или среднего предпринимательства находится в его 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 [пунктом 2.2 раздела 2](#Par26) настоящего решения.

2.1.2. Отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества в соответствии с [подпунктом 4.1.2](#Par57) настоящего Положения, а в случае, предусмотренном [подпунктом 4.2.1](#Par71) настоящего Положения, - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

2.1.3. Арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, за исключением случая, предусмотренного [пунктом 2.2 раздела 2](#Par26) настоящего решения.

2.2. Заявитель по своей инициативе вправе направить в уполномоченный орган заявление в отношении имущества, включенного в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, при условии, что:

2.2.1. Арендуемое имущество по состоянию на дату подачи заявления о реализации преимущественного права выкупа 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.

2.2.2. Арендуемое 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, 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.

**III. Порядок принятия решения об условиях приватизации муниципального имущества, арендуемого субъектами малого**

**и среднего предпринимательства**

3.1. Решение об условиях приватизации муниципального имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, принимает администрация Туапсинского городского поселения Туапсинского района в соответствии с действующим законодательством.

3.2. В решении об условиях приватизации должны содержаться следующие сведения:

3.2.1. Наименование имущества и иные позволяющие его индивидуализировать данные (характеристика имущества).

3.2.2. Наименование заявителя.

3.2.3. Способ приватизации имущества.

3.2.4. Стоимость арендуемого имущества, определенная в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

3.2.5. Иные необходимые для приватизации имущества сведения.

**IV. Порядок реализации преимущественного права арендаторов**

**на приобретение арендуемого имущества**

4.1. Порядок реализации преимущественного права арендаторов на приобретение арендуемого имущества:

4.1.1. Администрация Туапсинского городского поселения Туапсинского района в течение двадцати дней с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества направляет арендатору копию указанного решения, предложение о заключении договора купли-продажи муниципального имущества, проект договора купли-продажи арендуемого имущества, а также при наличии задолженности по арендной плате за имущество, неустойкам (штрафам и пеням) требование о погашении такой задолженности с указанием ее размеров (далее - требование по погашению задолженности).

Копия решения, предложение о заключении договора купли-продажи, проект договора купли-продажи, а также требование по погашению задолженности направляются арендатору заказным письмом с уведомлением.

4.1.2. В случае согласия субъекта малого или среднего предпринимательства на реализацию 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 и требования по погашению задолженности.

При заключении договора купли-продажи арендуемого имущества необходимо наличие заявления субъекта малого или среднего предпринимательства о соответствии его условиям отнесения к категориям субъектов малого и среднего предпринимательства, установленным статьей 4 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ, и 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).

Ответственность за полноту и достоверность представленных сведений и документов несет арендатор.

4.1.3. В любой день до истечения тридцатидневного срока со дня получения предложения и проект договора субъект малого или среднего предпринимательства вправе подать в письменной форме заявление об отказе от использования преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

4.1.4. Течение срока, указанного в [подпункте 4.1.2](#Par57), 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.

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

- 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;

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

4.2. Порядок реализации преимущественного права арендаторов на приобретение арендуемого имущества по инициативе арендатора:

4.2.1. В целях реализации преимущественного права на приватизацию арендованного недвижимого имущества субъект малого или среднего предпринимательства по своей инициативе вправе направить в администрацию Туапсинского городского поселения Туапсинского района заявление о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества и о соответствии арендатора условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства с приложением соответствующих документов.

4.2.2. Администрация Туапсинского городского поселения Туапсинского района в двухмесячный срок с даты получения заявления от субъекта малого или среднего предпринимательства обязана обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого заявителем имущества в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

4.2.3. Решение об условиях приватизации принимается в двухнедельный срок с даты принятия отчета об оценке.

4.2.4. Проекты договора купли-продажи арендуемого имущества направляется арендатору в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

4.2.5. В случае если арендатор не соответствует требованиям, установленным [пунктом 2.1](#Par17) настоящего Положения, и (или) отчуждение арендованного имущества, указанного в заявлении в порядке реализации преимущественного права на приобретение арендованного имущества, не допускается в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ и другими федеральными законами, администрация Туапсинского городского поселения Туапсинского района в тридцатидневный срок с даты получения такого заявления возвращает его арендатору с указанием причины отказа в приобретении арендованного имущества.

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

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

4.4.1. С момента отказа субъекта малого или среднего предпринимательства от заключения договора купли-продажи арендуемого имущества.

4.4.2. По истечении тридцати дней со дня получения субъектом малого или среднего предпринимательства предложения о заключении договора купли-продажи и (или) проекта договора купли-продажи арендуемого имущества в случае, если договор не подписан субъектом малого и среднего предпринимательства в указанный срок, за исключением случаев приостановления течения указанного срока в соответствии с [подпунктом 4.1.4](#Par64) настоящего Положения.

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

4.5. В случае утраты субъектом малого или среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендованного им недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ в тридцатидневный срок в установленном порядке решение об условиях приватизации арендуемого имущества отменяется.

После отмены указанного решения приватизация недвижимого имущества, арендуемого субъектами или среднего предпринимательства, осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 №178-ФЗ.

4.6. В договоре купли-продажи арендуемого имущества, приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства, стороны подтверждают выполнение продавцом и покупателем условий, установленных [разделом 2](#Par14) Положения.

**V. Порядок оплаты муниципального имущества**

**при его приватизации**

5.1. Оплата арендуемого имущества при реализации преимущественного права приобретения арендованного имущества субъектами малого и среднего предпринимательства производится в соответствии с заявлением субъекта малого или среднего предпринимательства о реализации преимущественного права выкупа арендуемого имущества – единовременно, либо в рассрочку на срок не менее чем 60 месяцев (пять лет).

5.2. Оплата приобретаемого арендуемого имущества осуществляется субъектом малого или среднего предпринимательства в соответствии с пунктом 5.1 настоящего Положения в бюджет администрации Туапсинского городского поселения Туапсинского района на реквизиты, указанные в договоре купли-продажи имущества.

5.3. В случае приобретения арендуемого имущества в рассрочку, такое имущество остается в залоге у продавца до момента погашения обязательств покупателем в полном объеме в соответствии с условиями договора купли-продажи.

Исполняющий обязанности

начальника отдела

имущественных и земельных отношений

администрации Туапсинского

городского поселения Туапсинского района А.В. Синьков