**Боровская поселковая Дума**

**РЕШЕНИЕ**

24 января 2018 г. № 377

**Об утверждении положения о реализации преимущественного права выкупа арендованного муниципального имущества муниципального образования поселок Боровский субъектами малого и среднего предпринимательства**

(в редакции решения от [24.10.2018 № 492](http://109.233.229.53:8080/content/act/02ca9ba3-514a-4fc6-b10d-2881531c4d05.doc), [24.04.2019 № 582](http://109.233.229.53:8080/content/act/ab0bbf5c-411b-45c7-8f41-0750f9330b31.doc), [24.02.2021 № 74](http://109.233.229.53:8080/content/act/26bdc271-2886-4a3e-b2fd-25fc08c8c823.doc), [25.05.2022 №243](http://109.233.229.53:8080/content/act/a3090c59-a15b-4334-8657-92bfb9637ede.doc))

В соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения 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», Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», (в редакции решения от [24.02.2021 № 74](http://109.233.229.53:8080/content/act/26bdc271-2886-4a3e-b2fd-25fc08c8c823.doc)) Боровская поселковая Дума

РЕШИЛА:

1. Утвердить Положение о реализации преимущественного права выкупа арендованного муниципального имущества субъектами малого и среднего предпринимательства (прилагается). согласно приложению к настоящему решению.

2. Опубликовать настоящее решение на официальном сайте администрации муниципального образования поселок Боровский в сети "Интернет".

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на комиссию по экономическому развитию, бюджету, финансам и налогам.

Глава муниципального образования

С.В. Сычева

Председатель Думы

А.А. Квинт

Приложение

 к решению Боровской поселковой Думы

 от 24.01.2018 № 377

(в редакции решения [от 25.05.2022 № 243](http://109.233.229.53:8080/content/act/a3090c59-a15b-4334-8657-92bfb9637ede.doc))

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**О РЕАЛИЗАЦИИ ПРЕИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА ВЫКУПА АРЕНДОВАННОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПОСЕЛОК БОРОВСКИЙ СУБЪЕКТАМИ МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА**

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее - Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ), Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения 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 от 22.07.2008 № 159-ФЗ), Федеральным законом от 24.07.2007 № 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 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ). (в редакции решения от [24.02.2021 № 74](http://109.233.229.53:8080/content/act/26bdc271-2886-4a3e-b2fd-25fc08c8c823.doc))

1.2. Настоящее Положение устанавливает организационные и правовые основы отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности, составляющего муниципальную имущественную казну муниципального образования поселок Боровский 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](http://pravo.minjust.ru/) Федерального закона от 24.07.2007 № 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 Муниципальное 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. (в редакции решения от [24.02.2021 № 74](http://109.233.229.53:8080/content/act/26bdc271-2886-4a3e-b2fd-25fc08c8c823.doc))

2. Условия предоставления преимущественного

права на приобретение арендованного имущества

2.1. Субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в [части 3 статьи 14](http://pravo.minjust.ru/) Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", 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](http://pravo.minjust.ru/) от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

2.1.1. 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 пунктом 2.2 раздела 2 настоящего Положения.

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](http://rnla-service.scli.ru:8080/rnla-links/ws/#Par57) настоящего Положения, а в случае, предусмотренном подпунктом 4.2.1 настоящего Положения, - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления. (в редакции решения от [24.02.2021 № 74](http://109.233.229.53:8080/content/act/26bdc271-2886-4a3e-b2fd-25fc08c8c823.doc))

2.1.3. Арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с [частью 4 статьи 18](http://pravo.minjust.ru/) 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](http://rnla-service.scli.ru:8080/rnla-links/ws/#Par26) настоящего Положения.

2.1.4. 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.

2.2. Заявитель по своей инициативе вправе направить в администрацию муниципального образования поселок Боровский заявление в отношении имущества, включенного в утвержденный в соответствии с [частью 4 статьи 18](http://pravo.minjust.ru/) 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: (в редакции решения от [24.02.2021 № 74](http://109.233.229.53:8080/content/act/26bdc271-2886-4a3e-b2fd-25fc08c8c823.doc))

2.2.1. Арендуемое имущество на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления находится в его временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение 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](http://pravo.minjust.ru/) 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. (в редакции решения от [24.10.2018 № 492](http://109.233.229.53:8080/content/act/02ca9ba3-514a-4fc6-b10d-2881531c4d05.doc))

3. 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 муниципального образования поселок Боровский 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.

4. Порядок реализации преимущественного права арендаторов

на приобретение арендуемого имущества

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

4.1.1. Администрация муниципального образования поселок Боровский в течение десяти 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). (в редакции решения от [24.02.2021 № 74](http://109.233.229.53:8080/content/act/26bdc271-2886-4a3e-b2fd-25fc08c8c823.doc))

Копия решения, предложение о заключении договора купли-продажи, проект договора купли-продажи, а также требование по погашению задолженности направляются арендатору заказным письмом с уведомлением, а также на адрес электронный почты арендатора. (в редакции решения [от 25.05.2022 № 243](http://109.233.229.53:8080/content/act/a3090c59-a15b-4334-8657-92bfb9637ede.doc))

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](http://pravo.minjust.ru/) 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](http://rnla-service.scli.ru:8080/rnla-links/ws/#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 администрации муниципального образования поселок Боровский 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; (в редакции решения от [24.02.2021 № 74](http://109.233.229.53:8080/content/act/26bdc271-2886-4a3e-b2fd-25fc08c8c823.doc))

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 муниципального образования поселок Боровский 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 муниципального образования поселок Боровский 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](http://pravo.minjust.ru/) 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](http://rnla-service.scli.ru:8080/rnla-links/ws/#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](http://pravo.minjust.ru/) от 22.07.2008 № 159-ФЗ и другими федеральными законами, администрация муниципального образования поселок Боровский 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. (в редакции решения от [24.02.2021 № 74](http://109.233.229.53:8080/content/act/26bdc271-2886-4a3e-b2fd-25fc08c8c823.doc))

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](http://rnla-service.scli.ru:8080/rnla-links/ws/#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 тридцатидневный срок с момента утраты субъектом малого или среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества по основаниям, определенным пунктами 4.4.1, 4.4.2 настоящего Положения, администрация муниципального образования поселок Боровский в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о приватизации, 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 «О приватизации государственного и муниципального имущества»;

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

Субъект малого или среднего предпринимательства, утративший по основаниям, предусмотренным пунктом 4.4.1 или пунктом 4.4.2 настоящего Положения, преимущественное право на приобретение арендуемого имущества, в отношении которого администрацией муниципального образования поселок Боровский принято предусмотренное разделом 3 настоящего Положения решение об условиях приватизации государственного или муниципального имущества, вправе направить в администрацию муниципального образования поселок Боровский в соответствии с п.2.2 настоящего Положения 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. (в редакции решения от [24.02.2021 № 74](http://109.233.229.53:8080/content/act/26bdc271-2886-4a3e-b2fd-25fc08c8c823.doc))

4.6. В договоре купли-продажи арендуемого имущества, приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства, стороны подтверждают выполнение продавцом и покупателем условий, установленных [разделом 2](http://rnla-service.scli.ru:8080/rnla-links/ws/#Par14) Положения.

5. Порядок оплаты муниципального имущества

при его приватизации

5.1. Порядок оплаты арендуемого имущества при реализации преимущественного права приобретения арендованного имущества субъектами малого и среднего предпринимательства осуществляется единовременно или в рассрочку.

5.2. Право выбора порядка оплаты приобретаемого арендуемого имущества принадлежит субъекту малого или среднего предпринимательства.

5.3. Срок рассрочки оплаты приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства арендуемого ими имущества должен составлять не менее пяти и не более восьми лет. (в редакции решения от [24.04.2019 № 582](http://109.233.229.53:8080/content/act/ab0bbf5c-411b-45c7-8f41-0750f9330b31.doc))

5.4. 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.

5.5. Оплата приобретаемого арендуемого имущества осуществляется единовременно или в рассрочку посредством ежемесячных или ежеквартальных выплат в равных долях.

Арендуемое имущество, приобретаемое в рассрочку, может быть оплачено досрочно на основании решения покупателя.

5.6. 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.