



РЕШЕНИЕ

11.04.2022

г.Бавлы

КАРАР

109

Об утверждении Положения об отчуждении недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Бавлинский муниципальный район» Республики Татарстан, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства

В целях упорядочения процесса отчуждения муниципального имущества муниципального образования «Бавлинский муниципальный район» субъектам малого и среднего предпринимательства, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральными законами от 6 октября 2003 года « 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», 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», Уставом муниципального образования «Бавлинский муниципальный район» Республики Татарстан Совет Бавлинского муниципального района Республики Татарстан **РЕШИЛ:**

1. Утвердить Положение об отчуждении недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Бавлинский муниципальный район» Республики Татарстан, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства.

2. Опубликовать настоящее решение на Официальном портале правовой информации Республики Татарстан (<http://www.pravo.tatarstan.ru>) и на сайте Бавлинского муниципального района Республики Татарстан

(<http://www.bavly.tatarstan.ru>).

3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию Совета Бавлинского муниципального района по вопросам местного самоуправления, законности, правопорядка и депутатской этики.

Заместитель Главы, заместитель
Председателя Совета
Бавлинского муниципального района



Р.Г. Хамидуллин

Утверждено
решением Совета
Бавлинского муниципального района
Республики Татарстан
от 11.04 2022 № 109

Положение
об отчуждении недвижимого имущества, находящегося в муниципальной
собственности муниципального образования «Бавлинский
муниципальный район» Республики Татарстан, арендуемого субъектами
малого и среднего предпринимательства

Настоящее Положение разработано на основании Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральных законов от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», 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».

1. Основные положения

1.1. Настоящее Положение определяет порядок осуществления отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Бавлинский муниципальный район», арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства. Определяет права и обязанности уполномоченных лиц при осуществлении отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства (далее - отчуждение недвижимого имущества).

1.2. Сфера действия настоящего Положения.

1.2.1. Настоящее Положение регулирует отношения, возникающие при приватизации муниципального имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства.

1.2.2. 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 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 имущественных комплексов муниципальных унитарных предприятий;

- 3) недвижимое имущество, 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 прогнозный план приватизации принимается Советом Бавлинского муниципального района Республики Татарстан (далее - Совет района) не ранее чем через тридцать дней после направления уведомления в МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Бавлинского муниципального района Республики Татарстан» (далее – Уполномоченный орган).

2.2. Муниципальное унитарное предприятие осуществляет возмездное отчуждение недвижимого имущества, принадлежащего ему, и арендуемому лицу, отвечающим требованиям, предусмотренным разделом 3 настоящего Положения, в порядке, обеспечивающем реализацию преимущественного права арендатора на приобретение указанного имущества.

2.3. Согласие на совершение муниципальным унитарным предприятием сделки, направленной на возмездное отчуждение имущества, находящегося на праве хозяйственного ведения, дается не ранее чем через тридцать дней после направления собственником уведомления арендатору или арендаторам такого имущества.

3. Преимущественное право на приобретение арендуемого имущества

3.1. Субъекты малого и среднего предпринимательства 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 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

При этом такое преимущественное право реализуется 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 настоящего Федерального закона 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» в соответствии с договором или договорами

аренды такого имущества;

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 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», а в случае, предусмотренном частью 2 статьи 9 Федерального закона от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ, - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества;

3) арендуемое имущество не включено в соответствии с частью 4 раздела 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.

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. Уполномоченный орган предусматривает в решениях об условиях приватизации муниципального имущества преимущественное право арендаторов на приобретение арендуемого имущества с соблюдением условий, установленных разделом 3 настоящего Положения.

4.2. В течение десяти дней с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным законом «О приватизации государственного и муниципального имущества», Уполномоченный орган направляет арендаторам - субъектам малого и среднего предпринимательства, соответствующим установленным разделом 3 настоящего Положения требованиям, 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 (не приводятся).

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 установленным разделом 3 настоящего Положения требованиям, а также получило 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 ее размера.

4.4. В случае согласия субъекта малого или среднего предпринимательства на использование преимущественного права на приобретение арендуемого имущества договор купли-продажи арендуемого имущества заключается в течение тридцати дней со дня получения указанным субъектом предложения о его заключении и (или) проекта договора купли-продажи арендуемого имущества.

4.5. Течение срока, указанного в разделе 4 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.

4.6. 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).

4.7. В любой день до истечения срока, установленного п. 4.4. настоящего раздела, субъекты малого и среднего предпринимательства подают в письменной форме заявление об отказе от использования преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

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

4.9. 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, 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, а также достоверность величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества.

4.10. 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 п.4.5. настоящего раздела;

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

4.11. В тридцатидневный срок с момента утраты субъектом малого или среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества по основаниям, определенным частью 9 настоящего раздела, Уполномоченный орган 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 муниципального имущества, установленных Федеральным законом «О приватизации государственного и муниципального имущества»;

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

4.12. Субъект малого или среднего предпринимательства, утративший по основаниям, предусмотренными подпунктами 1 или 2 пункта 4.10. настоящего положения, преимущественное право на приобретение арендуемого имущества, в отношении которого Уполномоченным органом принято предусмотренное пунктом 4.1. настоящего Положения об условиях приватизации муниципального имущества, вправе направить в Уполномоченный орган в соответствии с пунктом 8.5. 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.

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

5. Оформление сделок купли-продажи муниципального имущества

5.1. Продажа муниципального имущества оформляется договором купли-продажи.

5.2. Обязательными условиями договора купли-продажи муниципального имущества являются:

1) сведения о сторонах договора; наименование муниципального имущества; место его нахождения; состав и цена муниципального имущества: в соответствии с настоящим Положением порядок и срок передачи муниципального имущества в собственность покупателя;

2) форма и сроки платежа за приобретенное имущество; условия, в соответствии с которыми указанное имущество было приобретено покупателем; - порядок осуществления покупателем полномочий в отношении указанного имущества до перехода к нему права собственности на указанное имущество;

3) сведения о наличии в отношении отчуждаемого имущества обременения (в том числе публичного сервитута), сохраняемого при переходе прав на указанные объекты;

4) иные условия, установленные сторонами такого договора по взаимному соглашению.

Обязательства покупателя в отношении приобретаемого муниципального имущества устанавливаются сроком их исполнения, а также определяемую в соответствии с законодательством Российской Федерации стоимостную оценку, за исключением обязательств, не связанных с совершением действий по передаче приобретаемого муниципального имущества, выполнением работ, уплатой денег.

5.3. Право собственности на приобретаемое муниципальное имущество переходит к покупателю в установленном порядке после полной его оплаты, согласно настоящему Положению.

5.4. Право собственности на приватизируемое недвижимое имущество переходит к покупателю со дня государственной регистрации перехода права собственности на такое имущество. Основаниями государственной регистрации такого имущества являются договор купли-продажи недвижимого имущества, а также передаточный акт или акт приема-передачи имущества. Расходы на оплату услуг регистратора возлагаются на покупателя.

6. Порядок оплаты муниципального имущества, приобретаемого арендаторами при реализации преимущественного права на его приобретение

6.1. Оплата недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, осуществляется единовременно или в рассрочку сроком на пять лет.

6.2. Право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого арендуемого имущества принадлежит субъекту малого или среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

6.3. 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.

6.4. Оплата приобретаемого в рассрочку арендуемого имущества осуществляется досрочно на основании решения покупателя.

6.5. 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.

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

6.7. В решении о предоставлении рассрочки указываются сроки ее

предоставления и порядок внесения платежей.

6.8. Покупатель вправе оплатить приобретаемое муниципальное имущество досрочно.

6.9. В случае нарушения покупателем сроков и порядка внесения платежей обращается взыскание на заложенное имущество в судебном порядке.

6.10. С покупателя взыскиваются также убытки, причиненные неисполнением договора купли-продажи.

7. Последствия несоблюдения требований к порядку совершения сделок по возмездному отчуждению муниципального имущества

7.1. Сделки по приватизации муниципального имущества и иные сделки, направленные на возмездное отчуждение муниципального имущества и совершенные с нарушением требований, установленных настоящим Положением, ничтожны.

7.2. В случае продажи арендуемого имущества с нарушением преимущественного права на его приобретение субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным разделом 3 настоящего Положения требованиям, в течение двух месяцев с момента, когда он узнал о таком нарушении в отношении арендуемого имущества, требует перевод прав и обязанностей покупателя на себя в судебном порядке.

8. Переходные положения

8.1. С момента вступления в силу настоящего Положения продажа муниципального имущества осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим Положением.

8.2. В случае заключения договора аренды с правом выкупа до вступления в силу настоящего Положения выкуп муниципального имущества осуществляется на основании заявления арендатора такого имущества в сроки, установленные договором аренды с правом выкупа, если в нем содержатся условия о размере выкупа, сроках и порядке его внесения.

8.3. В случае если по истечении сроков, установленных договором, не поступит заявление арендатора, нереализованные положения таких договоров о выкупе утрачивают силу.

8.4. Субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным статьей 3 настоящего Положения (далее - заявитель), по своей инициативе вправе направить в Уполномоченный орган заявление в отношении имущества, не 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.

8.5. Субъект малого или среднего предпринимательства 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» муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование, при условии, что:

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) 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.

8.6. При получении заявления Уполномоченный орган обязан:

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) принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке;

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

В случае если заявитель не соответствует установленным разделом 3 настоящего Положения требованиям и (или) отчуждение арендуемого имущества, указанного в заявлении, в порядке реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества не допускается в соответствии с настоящим Положением, Уполномоченный орган в тридцатидневный срок с даты получения этого заявления возвращает его арендатору с указанием причины отказа в приобретении арендуемого имущества.
