

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**ГОРОДСКОГО ОКРУГА КОТЕЛЬНИКИ**

**МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ**

21.11.2023 № 2/71

г. Котельники

Об утверждении Положения о порядке отчуждения имущества, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Котельники Московской области, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства

В соответствии с Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=422187&date=28.10.2022) от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Федеральным законом от 22.07.2008 № 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](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=MOB&n=360456&date=28.10.2022) городского округа Котельники Московской области, в целях реализации преимущественного права на приобретение субъектами малого и среднего предпринимательства арендуемого имущества, находящегося   
в муниципальной собственности, Совет депутатов городского округа Котельники Московской области

**РЕШИЛ:**

1. Утвердить Положения о порядке отчуждения имущества, находящегося   
в собственности муниципального образования городской округ Котельники Московской области, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства (приложение).

2. Признать утратившими силу:

2.1. Решение Совета депутатов городского округа Котельники Московской области от 27.05.2015 № 4/15 «Об утверждении Порядка отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Котельники Московской области и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства»;

2.2. Решение Совета депутатов городского округа Котельники Московской области от 16.09.2015 № 16/19 «О внесении изменений в приложение к решению Совета депутатов городского округа Котельники Московской области от 27.05.2015 № 4/15 «Об утверждении Порядка отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Котельники Московской области и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства».

3. Настоящее решение вступает в силу с момента его опубликования.

4. Опубликовать настоящее решение на официальном сайте городского округа Котельники Московской области в сети Интернет.

5. Направить настоящее решение Главе городского округа Котельники Московской области для подписания и обнародования.

**Председатель Совета депутатов**

**городского округа Котельники**

**Московской области А. И. Бондаренко**

**Глава городского округа**

**Котельники Московской области С. А. Жигалкин**

УТВЕРЖДЕНО

решением Совета депутатов городского округа Котельники Московской области

от 21.11.2023 № 2/71

**Положение**

**о порядке отчуждения имущества, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Котельники Московской области, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства**

**I. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение регулирует отношения, возникающие в связи   
с отчуждением из собственности муниципального образования городской округ Котельники Московской области движимого и недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства (далее - арендуемое имущество), в том числе особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого муниципального имущества.

1.2. Действие настоящего Положения **не распространяется** на:

1.2.1 отношения, возникающие при отчуждении арендуемого муниципального имущества, переданного организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в соответствии со [статьей 15](consultantplus://offline/ref=338C237C43FDD6DD760D414F8C5D541BF2EFD072DDCBA17849EDD7892053741F2B43AECFE396C53ACE4AEC03CE81E00DC5CD4EE6E29BAE43QFA3N) Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства   
в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 24.07.2007 № 209-ФЗ);

1.2.2 отношения, возникающие при приватизации имущественных комплексов муниципальных унитарных предприятий городского округа Котельники;

1.2.3 движимое и недвижимое имущество, принадлежащее муниципальным учреждениям городского округа Котельники на праве оперативного управления;

1.2.4 муниципальное движимое и недвижимое имущество, которое ограничено   
в обороте;

1.2.5 муниципальное движимое и 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;

1.2.6 муниципальное движимое имущество, не включенное в утвержденный   
в соответствии с [частью 4 статьи 18](consultantplus://offline/ref=338C237C43FDD6DD760D414F8C5D541BF2EFD072DDCBA17849EDD7892053741F2B43AECAE39FCF6B9F05ED5F88D4F30FCCCD4CEFFEQ9AAN) 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.

1.3. Отношения, связанные с участием субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества и не урегулированные настоящим Положением, регулируются Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=338C237C43FDD6DD760D414F8C5D541BF2EED478D5C7A17849EDD7892053741F3943F6C3E196DA3FC75FBA5288QDA7N) от 21.12.2001 № 178-ФЗ   
«О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее - Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ).

1.4. Состав и виды движимого имущества, не подлежащего отчуждению, устанавливаются Правительством Российской Федерации (распоряжение Правительства РФ от 18.03.2023 № 632-р «Об утверждении состава и видов движимого имущества,   
не подлежащего отчуждению в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008   
№ 159-ФЗ»).

**II. Преимущественное право на приобретение арендуемого имущества**

2.1. Субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в [части 3 статьи 14](consultantplus://offline/ref=338C237C43FDD6DD760D414F8C5D541BF2EFD072DDCBA17849EDD7892053741F2B43AECFE396C53CC64AEC03CE81E00DC5CD4EE6E29BAE43QFA3N) Федерального закона от 24.07.2007 № 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](consultantplus://offline/ref=338C237C43FDD6DD760D414F8C5D541BF2EFDF75D5C8A17849EDD7892053741F3943F6C3E196DA3FC75FBA5288QDA7N) от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Такое преимущественное право может быть реализовано при соблюдении следующих условий:

2.1.1 арендуемое недвижимое имущество не включено в утвержденный   
в соответствии с [частью 4 статьи 18](consultantplus://offline/ref=338C237C43FDD6DD760D414F8C5D541BF2EFD072DDCBA17849EDD7892053741F2B43AECAE39FCF6B9F05ED5F88D4F30FCCCD4CEFFEQ9AAN) 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, и на день подачи заявления оно находится в их временном владении и пользовании или временном пользовании непрерывно в течение двух лет и более в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества, за исключением случая, предусмотренного [пунктом 4.1](#P87) настоящего Положения;

2.1.2 арендуемое движимое имущество включено в утвержденный в соответствии   
с [частью 4 статьи 18](consultantplus://offline/ref=338C237C43FDD6DD760D414F8C5D541BF2EFD072DDCBA17849EDD7892053741F2B43AECAE39FCF6B9F05ED5F88D4F30FCCCD4CEFFEQ9AAN) 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, в течение трех лет до дня подачи заявления, в указанном перечне отсутствует информация об отнесении такого имущества к имуществу, указанному в [пункте 1.4](#P71) Положения, и на день подачи заявления имущество находится у арендатора во временном владении и пользовании или временном пользовании непрерывно в течение одного года и более в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества;

2.1.3 отсутствует задолженность по арендной плате за арендуемое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества или, в случае, предусмотренном пунктами 4.1, 4.2 Положения, на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления;

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.

**III. Порядок реализации преимущественного права Арендаторов на приобретение арендуемого имущества**

3.1. Администрация городского округа Котельники Московской области (далее – Администрация) предусматривает в решениях об условиях приватизации муниципального имущества преимущественное право арендаторов на приобретение арендуемого имущества с соблюдением условий, установленных пунктом 2.1 Положения.

В случае, если администрацией созданы координационные или совещательные органы в области развития малого и среднего предпринимательства, решение о включении арендуемого имущества в прогнозный план приватизации муниципального имущества городского округа Котельники может быть принято Администрацией не ранее, чем через тридцать дней после направления уведомления в вышеназванные органы.

3.2. В течение десяти дней с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества, Администрация направляет арендаторам - субъектам малого   
и среднего предпринимательства, соответствующим установленным пунктом 2.1 Положения требованиям, копию указанного решения, предложение о заключении договора купли-продажи муниципального имущества (далее - предложение) и проект договора купли-продажи такого имущества, а также при наличии задолженности по арендной плате за имущество, неустойкам (штрафам, пеням) требование о погашении такой задолженности с указанием ее размера.

3.2.1. Муниципальное унитарное предприятие, которое приняло решение о совершении сделки, направленной на возмездное отчуждение движимого и недвижимого имущества, принадлежащего ему на праве хозяйственного ведения и арендуемого лицом, отвечающим установленным пунктом 2.1 Положения требованиям, а также получило 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 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности   
в Российской Федерации», проект договора купли-продажи арендуемого имущества и при наличии задолженности по арендной плате за имущество, неустойкам (штрафам, пеням) требование о погашении такой задолженности с указанием ее 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.

3.3.1. Течение срока, указанного в пункте 3.3 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.

3.4. 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).

3.5. В любой день до истечения срока, установленного пунктом 3.3 Положения, субъекты малого и среднего предпринимательства вправе подать в письменной форме заявление об отказе от использования преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

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

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

3.7.1 отказ администрации в реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, а также ее бездействие в части принятия решения об отчуждении арендуемого имущества и (или) совершения юридически значимых действий, необходимых для реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества;

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

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

3.8.1 с момента отказа субъекта малого или среднего предпринимательства   
от заключения договора купли-продажи арендуемого имущества;

3.8.2 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 3.3.1 Положения;

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

3.9. В тридцатидневный срок с момента утраты субъектом малого или среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества по основаниям, определенным пунктом 3.8 Положения, Администрация в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о приватизации, принимает одно из следующих решений:

3.9.1 о внесении изменений в принятое решение об условиях приватизации арендуемого имущества в части использования способов приватизации муниципального имущества, установленных Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ;

3.9.2 об отмене принятого решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

3.10. Субъект малого или среднего предпринимательства, утративший по основаниям, предусмотренным подпунктами 3.8.1 или 3.8.2 Положения, преимущественное право   
на приобретение арендуемого имущества, в отношении которого администрацией принято предусмотренное пунктом 3.1. Положения решение об условиях приватизации муниципального имущества, вправе направить в администрацию заявление в соответствии с пунктами 4.1, 4.2 Положения 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 пользовании или временном пользовании в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества.

3.11. В договоре купли-продажи арендуемого имущества, приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства, стороны подтверждают выполнение продавцом и покупателем условий, установленных [пунктом](consultantplus://offline/ref=F8FB65947BBE33221401AA12D032C5319D859F5ED005755E9BE72116422494DA170A0E198A2BA3B62A780BB57304FB45866E3EF8C950A088ACm9I) 2.1 Положения.

**IV. Порядок реализации преимущественного права на приобретение**

**арендуемого имущества по инициативе Арендаторов**

4.1. Арендатор, соответствующий установленным пунктом 2.1. Положения требованиям, по своей инициативе вправе направить в администрацию заявление   
в отношении недвижимого имущества, не включенного в утвержденный в соответствии   
с частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или)   
в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

4.2. Арендатор, соответствующий установленным пунктом 2.1. Положения требованиям по своей инициативе вправе направить в уполномоченный орган заявление   
в отношении имущества, включенного в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого   
и среднего предпринимательства, при условии, что:

4.2.1 арендуемое имущество на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления находится в его временном владении и пользовании или временном пользовании непрерывно в течение двух лет и более для недвижимого имущества и в течение одного года и более для движимого имущества в соответствии   
с договором или договорами аренды такого имущества;

4.2.2 арендуемое имущество включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 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 в отношении недвижимого имущества, и в течение трех лет до дня подачи этого заявления в отношении движимого имущества;

4.2.3 в отношении арендуемого движимого имущества в утвержденном   
в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ перечне муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или)   
в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, отсутствуют сведения   
об отнесении такого имущества к имуществу, не подлежащего отчуждению в соответствии с пунктом 1.4. Положения.

4.3. При получении заявления Администрация обязана:

4.3.1 в двухмесячный срок с даты получения заявления обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

4.3.2. в двухнедельный срок с даты принятия отчета об оценке принять решение   
об условиях приватизации арендуемого имущества;

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

4.4. В случае, если заявитель не соответствует установленным пунктом 2.1 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 Федеральным законом   
от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ или другими федеральными законами, Администрация   
в тридцатидневный срок с даты получения этого заявления возвращает его арендатору   
с указанием причины отказа в приобретении арендуемого имущества.

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

5.1. Оплата арендуемого имущества, находящегося в муниципальной собственности и приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение такого имущества, осуществляется единовременно или в рассрочку посредством ежемесячных или ежеквартальных выплат   
в равных долях.

Срок рассрочки оплаты такого имущества должен составлять не менее пяти,   
но не более семи лет для недвижимого имущества, и не менее трех, но не более пяти лет   
для движимого имущества.

5.2. Право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого арендуемого имущества, а также срока рассрочки в установленных в пункте 5.1 Положения пределах принадлежит субъекту малого или среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

5.3. На сумму денежных средств, по уплате которой предоставляется рассрочка, производится начисление процентов исходя из ставки, равной одной трети [ставки рефинансирования](consultantplus://offline/ref=2C0B208A2BDC887197CE9FF5AEA0B209B401FB97F52CBF1B55625772CDE19D8F11E889984A9D79B112C2582D79z2L) Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату опубликования постановления о продаже арендуемого имущества.

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

5.5. 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.

**VI. Последствия несоблюдения требований к порядку совершения**

**сделок по возмездному отчуждению муниципального имущества**

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

6.2. В случае продажи арендуемого имущества с нарушением преимущественного права на его приобретение субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным пунктом 2.1 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.