

ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке отчуждения движимого и недвижимого имущества,
находящегося в собственности муниципального образования
город Краснодар и арендуемого субъектами малого
и среднего предпринимательства

Раздел I
Общие положения

1.1. Настоящее Положение о порядке отчуждения движимого и недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования город Краснодар и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства (далее – Положение), разработано в соответствии со статьями 209, 215 Гражданского кодекса Российской Федерации, федеральными законами от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», 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 – Закон № 159-ФЗ), от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее – Закон № 209-ФЗ), Законом Краснодарского края от 04.04.2008 № 1448-КЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Краснодарском крае» и регулирует отношения, возникающие в связи с отчуждением из муниципальной собственности муниципального образования город Краснодар 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 такого имущества.

1.2. Действие настоящего Положения не распространяется на:

1.2.1. Отношения, возникающие при отчуждении арендуемого имущества, переданного организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в соответствии со статьёй 15 Закона № 209-ФЗ.

1.2.2. Отношения, возникающие при приватизации имущественных

комплексов муниципальных унитарных предприятий муниципального образования город Краснодар.

1.2.3. Движимое и недвижимое имущество, принадлежащее муниципальным учреждениям муниципального образования город Краснодар на праве оперативного управления.

1.2.4. Движимое и недвижимое имущество, которое ограничено в обороте.

1.2.5. Муниципальное движимое и недвижимое имущество муниципального образования город Краснодар, 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 заключён договор, предусматривающий отчуждение такого имущества муниципальным унитарным предприятием муниципального образования город Краснодар.

1.2.6. Муниципальное движимое имущество муниципального образования город Краснодар, не включённое в утверждённый в соответствии с частью 4 статьи 18 Закона № 209-ФЗ перечень муниципального имущества муниципального образования город Краснодар, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства (далее – перечень).

Раздел 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 Закона № 209-ФЗ, и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространённых полезных ископаемых), при возмездном отчуждении арендуемого имущества из муниципальной собственности муниципального образования город Краснодар пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определённой независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 135-ФЗ).

2.2. Преимущественное право на приобретение имущества, указанного в пункте 2.1 настоящего раздела Положения, может быть реализовано субъектом малого и среднего предпринимательства при условии, что:

2.2.1. Арендуемое недвижимое имущество не включено в перечень 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 частью 2.1 статьи 9 Закона № 159-ФЗ.

2.2.2. Арендуемое движимое имущество включено в перечень, в указанном перечне в отношении такого имущества отсутствуют сведения об отнесении такого имущества к имуществу, указанному в части 4 статьи 2 Закона № 159-ФЗ, 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 Закона № 159-ФЗ.

2.2.3. Отсутствует задолженность по арендной плате за движимое и недвижимое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества в соответствии с частью 4 статьи 4 Закона № 159-ФЗ, а в случае, предусмотренном частью 2 или частью 2.1 статьи 9 Закона № 159-ФЗ, – на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления.

2.2.4. 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.

2.3. Муниципальное унитарное предприятие муниципального образования город Краснодар вправе осуществить возмездное отчуждение движимого и недвижимого имущества, принадлежащего ему на праве хозяйственного ведения или оперативного управления и арендуемого лицом, отвечающим условиям, установленным пунктом 2.2 настоящего Положения, в порядке, обеспечивающем реализацию преимущественного права арендатора муниципального имущества муниципального образования город Краснодар (далее – арендатор) на приобретение указанного имущества.

Арендатор по своей инициативе вправе направить в департамент муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар (далее – уполномоченный орган) заявление о приобретении арендуемого имущества.

2.4. Решение собственника арендуемого недвижимого имущества, которое принадлежит муниципальному унитарному предприятию муниципального образования город Краснодар на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, о согласии на совершение муниципальным унитарным предприятием муниципального образования город Краснодар сделки, направленной на возмездное отчуждение такого имущества, принимается не ранее чем через тридцать дней после дня направления указанным собственником уведомления в Совет по развитию малого и среднего предпринимательства в муниципальном образовании город Краснодар и арендатору или арендаторам такого имущества.

Раздел III

Порядок реализации преимущественного права арендаторов на приобретение арендуемого имущества

3.1. Решение о включении арендуемого имущества в прогнозный план (программу) приватизации муниципального имущества муниципального образования город Краснодар на финансовый год принимается городской Думой Краснодара не ранее чем через тридцать дней после направления уведомления рабочей группе по вопросам оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства на территории муниципального образования город Краснодар.

3.2. Преимущественное право арендаторов на приобретение арендуемого имущества предусматривается городской Думой Краснодара в решениях об условиях приватизации муниципального имущества муниципального образования город Краснодар путём включения в прогнозный план (программу) приватизации муниципального имущества муниципального образования город Краснодар на финансовый год с соблюдением условий, установленных разделом II настоящего Положения.

3.3. В течение десяти дней с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон № 178-ФЗ), уполномоченный орган направляет арендаторам – субъектам малого и среднего предпринимательства, соответствующим установленным разделом II настоящего Положения требованиям, копии указанного решения, предложения о заключении договоров купли-продажи муниципального имущества муниципального образования город Краснодар (далее – предложение) и проекты договоров купли-продажи такого имущества, а также при наличии задолженности по арендной плате за имущество, неустойкам (штрафам, пеням) требования о погашении такой задолженности с указанием её размера.

Муниципальное унитарное предприятие муниципального образования город Краснодар, 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 разделом II настоящего Положения требованиям, а также получило в соответствии с законодательством Российской Федерации согласие администрации муниципального образования город Краснодар на отчуждение этого имущества, направляет указанному лицу предложение о заключении договора купли-продажи арендуемого имущества с указанием цены этого имущества, установленной с учётом его рыночной стоимости, определённой в соответствии с Законом № 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 её размера.

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

Течение срока, указанного в абзаце первом настоящего пункта, 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.

3.5. 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).

3.6. В любой день до истечения срока, установленного пунктом 3.4 настоящего раздела Положения, субъекты малого и среднего предпринимательства вправе подать в письменной форме заявление об отказе от использования преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

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

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

3.8.1. 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.

3.8.2. Достоверность величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества.

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

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

3.9.2. 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 абзацем вторым пункта 3.4 настоящего раздела Положения.

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

3.10. В тридцатидневный срок с момента утраты субъектом малого или среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества по основаниям, определённым пунктом 3.9 настоящего раздела Положения, уполномоченный орган в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о приватизации, принимает меры:

3.10.1. О внесении изменений в принятое решение об условиях приватизации арендуемого имущества в части использования способов приватизации муниципального имущества, установленных Законом № 178-ФЗ.

3.10.2. Об отмене принятого решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

3.11. Субъект малого или среднего предпринимательства, утративший по основаниям, предусмотренным подпунктами 3.9.1 или 3.9.2 пункта 3.9 настоящего раздела Положения, преимущественное право на приобретение арендуемого имущества, в отношении которого принято предусмотренное пунктом 3.2 настоящего раздела Положения решение об условиях приватизации муниципального имущества муниципального образования город Краснодар, вправе направить в уполномоченный орган в соответствии с разделом V 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 пользовании или временном пользовании в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества.

3.12. Договоры купли-продажи муниципального имущества муниципального образования город Краснодар, отчуждаемого в порядке реализации арендаторами такого имущества, являющимися субъектами малого и среднего предпринимательства, преимущественного права на его приобретение (далее – договоры купли-продажи арендуемого имущества), заключаются в соответствии с типовыми формами, утверждёнными постановлением администрации муниципального образования город Краснодар.

3.13. В договорах купли-продажи арендуемого имущества стороны подтверждают выполнение продавцом и покупателем условий, установленных разделом II настоящего Положения.

3.14. Сделки по приватизации муниципального имущества и иные сделки, направленные на возмездное отчуждение муниципального имущества и совершённые с нарушением требований, установленных Законом № 159-ФЗ, ничтожны.

3.15. В случае продажи арендуемого имущества с нарушением преимущественного права на его приобретение субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным разделом II 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.

Раздел IV

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

4.1. Оплата арендуемого имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования город Краснодар 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 при реализации преимущественного права на его приобретение в отношении недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования город Краснодар, может составлять по выбору субъекта малого или среднего предпринимательства не менее пяти и не более семи лет, в отношении движимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования Краснодар, может составлять по выбору субъекта малого или среднего предпринимательства не менее трёх и не более пяти лет.

4.2. Право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого арендуемого имущества, а также срока рассрочки, установленного пунктом 4.1 настоящего раздела Положения, принадлежит субъекту малого и среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

4.3. 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 решения городской Думы Краснодара о продаже арендуемого имущества.

4.4. 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.

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

4.6. Стоимость неотделимых улучшений арендуемого имущества

засчитывается в счёт оплаты приобретаемого арендуемого имущества в случае, если указанные улучшения осуществлены с согласия арендодателя.

Раздел V

Порядок реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества по инициативе арендаторов

5.1. Субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным разделом II настоящего Положения требованиям (далее – заявитель), по своей инициативе вправе направить в уполномоченный орган заявление в отношении недвижимого имущества, не включённого в перечень.

5.2. Заявитель по своей инициативе вправе направить в уполномоченный орган заявление в отношении имущества, включённого в перечень при условии, что:

5.2.1. 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.

5.2.2. Арендуемое имущество включено в перечень в течение пяти и более лет до дня подачи этого заявления в отношении недвижимого имущества и в течение трёх лет до дня подачи этого заявления в отношении движимого имущества.

5.2.3. В отношении арендуемого движимого имущества в перечне отсутствуют сведения об отнесении такого имущества к имуществу, указанному в части 4 статьи 2 Закона № 159-ФЗ.

5.3. При получении заявления, уполномоченный орган обязан:

5.3.1. Обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества в порядке, установленном Законом № 135-ФЗ, в двухмесячный срок с даты получения заявления.

5.3.2. Принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчёта об его оценке.

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

5.4. В случае, если заявитель не соответствует установленным разделом II 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 Законом № 159-ФЗ или другими федеральными законами, уполномоченный орган в тридцатидневный срок с даты получения этого заявления возвращает его арендатору с указанием причины отказа в приобретении арендуемого имущества.