

**АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА "СЫКТЫВКАР"**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 13 ноября 2015 г. N 11/3542**

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ РЕАЛИЗАЦИИ СУБЪЕКТАМИ
МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА ПРЕИМУЩЕСТВЕННОГО
ПРАВА НА ПРИОБРЕТЕНИЕ АРЕНДУЕМОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,
НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ МО ГО "СЫКТЫВКАР"**

Список изменяющих документов
(в ред. Постановлений администрации МО городского округа "Сыктывкар"
от 21.07.2016 N 7/2194, от 09.11.2016 N 11/3681, от 04.12.2017 N 12/4185,
от 06.11.2018 N 11/2914, от 20.12.2018 N 12/3398)

Руководствуясь Федеральным законом от 22.07.2008 N 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", статьей 44 Устава МО ГО "Сыктывкар", в целях реализации преимущественного права субъектами малого и среднего предпринимательства на приобретение арендуемого муниципального имущества, администрация МО ГО "Сыктывкар" постановляет:

(в ред. Постановления администрации МО городского округа "Сыктывкар" от 06.11.2018 N 11/2914)

1. Утвердить Положение о порядке реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества, находящегося в собственности МО ГО "Сыктывкар", согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Признать утратившим силу:

- постановление главы администрации муниципального образования городского округа "Сыктывкар" от 19.02.2009 N 2/380 "Об утверждении Положения о порядке реализации преимущественного права арендаторов муниципального нежилых фонда муниципального образования городского округа "Сыктывкар" на приобретение арендуемого имущества";

- постановление администрации муниципального образования городского округа "Сыктывкар" от 19.06.2014 N 6/2175 "О внесении изменений в постановление администрации МО ГО "Сыктывкар" от 19.02.2009 N 2/380";

- постановление администрации муниципального образования городского округа "Сыктывкар" от 03.10.2013 N 10/3837 "О внесении изменений в постановление администрации МО ГО "Сыктывкар" от 19.02.2009 N 2/380";

- постановление администрации муниципального образования городского округа "Сыктывкар" от 18.11.2010 N 11/5022 "О внесении изменений в постановление главы администрации МО ГО "Сыктывкар" от 19.02.2009 N 2/380";

- постановление администрации муниципального образования городского округа "Сыктывкар" от 14.10.2010 N 10/4528 "О внесении изменений в постановление главы администрации от 19.02.2009 N 2/380";

- постановление администрации муниципального образования городского округа "Сыктывкар" от 10.12.2009 N 12/5293 "О внесении изменений в постановление главы администрации от 19.02.2009 N 2/380".

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования и распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 13.11.2015.

(п. 3 в ред. Постановления администрации МО городского округа "Сыктывкар" от 21.07.2016 N 7/2194)

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации муниципального образования городского округа "Сыктывкар" Хозяинову Н.С.

И.о. главы администрации
М.ОСМАНОВ

Приложение
к Постановлению
администрации МО ГО "Сыктывкар"
от 13 ноября 2015 г. N 11/3542

**ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ РЕАЛИЗАЦИИ СУБЪЕКТАМИ МАЛОГО И СРЕДНЕГО
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА ПРЕИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА
НА ПРИОБРЕТЕНИЕ АРЕНДУЕМОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,
НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ МО ГО "СЫКТЫВКАР"**

Список изменяющих документов
(в ред. Постановлений администрации МО городского округа "Сыктывкар"
от 09.11.2016 N 11/3681, от 04.12.2017 N 12/4185, от 06.11.2018 N 11/2914,
от 20.12.2018 N 12/3398)

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в целях реализации положений Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или 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 N 159-ФЗ).

(в ред. Постановления администрации МО городского округа "Сыктывкар" от 06.11.2018 N 11/2914)

1.2. Настоящее Положение устанавливает порядок отчуждения недвижимого имущества, находящегося в собственности МО ГО "Сыктывкар" и составляющего казну МО ГО "Сыктывкар", при реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества в порядке частей 2 и 2.1 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ.

1.3. Отношения, связанные с реализацией субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого

имущества, находящегося в собственности МО ГО "Сыктывкар", не урегулированные настоящим Положением, регулируются Федеральным законом от 22.07.2008 N 159-ФЗ, Федеральным законом от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества", а также действующим законодательством.

1.4. В целях реализации преимущественного права на приватизацию арендованного имущества, принадлежащего на праве хозяйственного ведения или оперативного управления муниципальным унитарным предприятиям, субъект малого и среднего предпринимательства направляет заявление о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества в муниципальное унитарное предприятие. При этом муниципальное унитарное предприятие руководствуется нормами действующего законодательства.

2. Преимущественное право на приобретение арендуемого недвижимого имущества

2.1. Субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ "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 недвижимого имущества, находящегося в собственности МО ГО "Сыктывкар", пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". При этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что:

1) арендуемое имущество на день подачи заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества (далее по тексту - заявление) 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 Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ; (в ред. Постановления администрации МО городского округа "Сыктывкар" от 06.11.2018 N 11/2914)

2) отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) в случае, предусмотренном частью 2 или частью 2.1 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ, - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления; (в ред. Постановления администрации МО городского округа "Сыктывкар" от 06.11.2018 N 11/2914)

3) арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ "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, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ.

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. (пп. 4 введен Постановлением администрации МО городского округа "Сыктывкар" от 04.12.2017 N 12/4185)

3. Порядок реализации преимущественного права арендаторами на приобретение арендуемого недвижимого имущества

3.1. Субъект малого и среднего предпринимательства, соответствующий установленным статьей 3 и частями 2 и 2.1 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ требованиям и являющийся арендатором недвижимого имущества МО ГО "Сыктывкар", вправе обратиться с заявлением о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества (далее по тексту - заявитель или арендатор). Заявление подается в Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования городского округа "Сыктывкар" (далее по тексту - Комитет), а в отношении арендуемого недвижимого имущества, расположенного на территории Эжвинского района, - в администрацию Эжвинского района муниципального образования городского округа "Сыктывкар" (далее по тексту - администрация Эжвинского района).

3.2. В заявлении арендатор вправе указать следующие данные:

1) наименование, адрес и реквизиты юридического лица/индивидуального предпринимателя;

2) наименование, адрес местонахождения, площадь и состав арендуемого недвижимого имущества;

3) для юридических лиц - сведения о доле участия, принадлежащей одному или нескольким юридическим лицам, не являющимся субъектами малого и среднего предпринимательства;

4) сведения о средней численности работников за предшествующий календарный год;

5) сведения о доходе, полученном от осуществления предпринимательской деятельности за предшествующий календарный год, определяемом в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, суммируемом по всем осуществляемым видам деятельности и применяемом по всем налоговым режимам.

(п. 3.2 в ред. Постановления администрации МО городского округа "Сыктывкар" от 04.12.2017 N 12/4185)

3.3. К заявлению прилагаются следующие документы:

1) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц или индивидуальных предпринимателей, срок выдачи которой не превышает 1 месяц на дату ее предоставления;

2) заверенная арендатором копия свидетельства ИНН;

3) для юридических лиц - заверенные арендатором копии учредительных документов;

4) заверенная арендатором копия документа, подтверждающего полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица и в соответствии с которым руководитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности;

5) в случае если от имени арендатора действует его представитель по доверенности, то доверенность, оформленная в соответствии с действующим законодательством;

6) заверенные арендатором копии документов, подтверждающих аренду приобретаемого недвижимого имущества в течение 2 (двух) и более лет на день подачи заявления;

В случае если арендуемое недвижимое имущество на день подачи арендатором заявления в течение 5 (пяти) и более лет включено в Перечень муниципального имущества МО ГО

"Сыктывкар", предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, - копии документов, подтверждающих аренду приобретаемого недвижимого имущества в течение трех и более лет на день подачи заявления;

(пп. 6 в ред. Постановления администрации МО городского округа "Сыктывкар" от 06.11.2018 N 11/2914)

7) акт сверки взаимных расчетов, подписанный арендодателем и арендатором и подтверждающий отсутствие задолженности по арендной плате за арендуемое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение такого имущества;

8) - 9) исключены. - Постановление администрации МО городского округа "Сыктывкар" от 04.12.2017 N 12/4185.

3.4. Заявитель несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством, за достоверность представленной в заявлении информации и документов.

Постановлением администрации МО городского округа "Сыктывкар" от 04.12.2017 N 12/4185 в пункте 3.5 слова "Комитет и администрация Эжвинского района" заменены словами "Комитет (администрация Эжвинского района в отношении имущества, расположенного на территории Эжвинского района и подведомственного администрации Эжвинского района)".

3.5. Комитет или администрация Эжвинского района вправе осуществлять проверку соответствия данных о заявителе и арендуемом недвижимом имуществе, указанных в заявлении, требованиям, установленным действующим законодательством.

3.6. В случае несоответствия заявителя и (или) приобретаемого арендуемого недвижимого имущества требованиям, установленным действующим законодательством, заявление подлежит возврату арендатору с указанием причины отказа в приобретении арендуемого недвижимого имущества.

3.7. В случае соответствия заявителя и приобретаемого арендуемого недвижимого имущества требованиям, установленным действующим законодательством, Комитет (администрация Эжвинского района в отношении имущества, расположенного на территории Эжвинского района и подведомственного администрации Эжвинского района) обеспечивает 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 арендатора о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества.

(в ред. Постановления администрации МО городского округа "Сыктывкар" от 04.12.2017 N 12/4185)

3.8. Комитет (администрация Эжвинского района в отношении имущества, расположенного на территории Эжвинского района и подведомственного администрации Эжвинского района) с учетом решения комиссии по разработке условий приватизации объектов муниципальной собственности осуществляет подготовку проекта постановления администрации муниципального образования городского округа "Сыктывкар" и проекта распоряжения администрации Эжвинского района муниципального образования городского округа "Сыктывкар" соответственно об условиях приватизации арендуемого недвижимого имущества.

(в ред. Постановления администрации МО городского округа "Сыктывкар" от 04.12.2017 N 12/4185)

3.9. Решение об условиях приватизации арендуемого недвижимого имущества принимается в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке и оформляется постановлением администрации муниципального образования городского округа "Сыктывкар" и распоряжением администрации Эжвинского района муниципального образования городского округа "Сыктывкар" соответственно.

3.10. В течение десяти дней с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого недвижимого имущества Комитет (администрация Эжвинского района в отношении имущества, расположенного на территории Эжвинского района и подведомственного администрации Эжвинского района) направляет заявителю копию указанного решения, предложение о заключении договора купли-продажи муниципального имущества (далее по тексту - предложение) и проект договора купли-продажи арендуемого имущества.
(в ред. Постановления администрации МО городского округа "Сыктывкар" от 04.12.2017 N 12/4185)

3.11. В случае согласия заявителя на использование преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого 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.

Течение указанного срока 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.

3.12. Заключение договора купли-продажи арендуемого имущества от имени муниципального образования городского округа "Сыктывкар" осуществляет Комитет (администрация Эжвинского района в отношении имущества, расположенного на территории Эжвинского района и подведомственного администрации Эжвинского района) соответственно.
(в ред. Постановления администрации МО городского округа "Сыктывкар" от 04.12.2017 N 12/4185)

3.13. В любой день, до истечения тридцатидневного срока, заявитель вправе подать в Комитет (администрацию Эжвинского района в отношении имущества, расположенного на территории Эжвинского района и подведомственного администрации Эжвинского района) в письменной форме заявление об отказе от использования преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.
(в ред. Постановления администрации МО городского округа "Сыктывкар" от 04.12.2017 N 12/4185)

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

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

1) отказ Комитета (администрации Эжвинского района в отношении имущества, расположенного на территории Эжвинского района и подведомственного администрации Эжвинского района) в реализации преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого 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 ред. Постановления администрации МО городского округа "Сыктывкар" от 04.12.2017 N 12/4185)

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

3.16. Заявитель утрачивает преимущественное право на приобретение арендуемого недвижимого имущества:

1) с момента его отказа от заключения договора купли-продажи арендуемого имущества;

2) по истечении тридцати дней со дня получения заявителем предложения и (или) проекта договора купли-продажи арендуемого имущества в случае, если этот договор не подписан заявителем в указанный срок, за исключением случаев приостановления течения указанного срока в соответствии с частью 4.1 Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ;

3) с момента расторжения договора купли-продажи арендуемого недвижимого имущества в связи с существенным нарушением его условий заявителем.

3.17. В тридцатидневный срок с момента утраты заявителем преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества по основаниям, указанным в пункте 3.16 настоящего Положения, администрация муниципального образования городского округа "Сыктывкар" (администрация Эжвинского района в отношении имущества, расположенного на территории Эжвинского района и подведомственного администрации Эжвинского района) принимает решение об отмене принятого решения об условиях приватизации арендуемого недвижимого имущества.

(в ред. Постановления администрации МО городского округа "Сыктывкар" от 04.12.2017 N 12/4185)

3.18. В договоре купли-продажи арендуемого имущества, приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства, стороны подтверждают выполнение продавцом и покупателем условий, установленных пунктом 2.1 настоящего Положения.

(в ред. Постановления администрации МО городского округа "Сыктывкар" от 04.12.2017 N 12/4185)

4. Порядок оплаты приобретаемого арендуемого недвижимого имущества при реализации преимущественного права арендаторами

4.1. Оплата арендуемого недвижимого имущества, приобретаемого арендаторами при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, осуществляется единовременно или в рассрочку посредством ежемесячных или ежеквартальных выплат в равных долях. Срок рассрочки оплаты приобретаемого арендатором такого имущества составляет семь лет.

(в ред. Постановления администрации МО городского округа "Сыктывкар" от 20.12.2018 N 12/3398)

4.2. Право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого арендуемого имущества, а также срока рассрочки в установленных настоящим Положением пределах принадлежит субъекту малого или среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества. Порядок и срок оплаты приобретаемого арендуемого недвижимого имущества (единовременно или в рассрочку) арендатор указывает в заявлении о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества.

(в ред. Постановлений администрации МО городского округа "Сыктывкар" от 04.12.2017 N 12/4185, от 20.12.2018 N 12/3398)

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 объявления о продаже арендуемого имущества.

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

4.5. В случае если арендуемое имущество приобретается арендатором в рассрочку, указанное имущество находится в залоге у муниципального образования городского округа "Сыктывкар" до полной его оплаты. Условия договора купли-продажи арендуемого имущества о неприменении данного правила ничтожны.

(в ред. Постановления администрации МО городского округа "Сыктывкар" от 04.12.2017 N 12/4185)

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

При этом арендатор представляет следующие документы:

1) дефектную ведомость на выполнение работ по неотделимым улучшениям арендуемого помещения;

2) проектно-сметную документацию на выполнение по неотделимым улучшениям арендуемого помещения;

3) письменное разрешение арендодателя на проведение неотделимых улучшений;

4) акты выполненных работ (по установленным действующим законодательством формам);

5) платежные документы, подтверждающие оплату за выполненные работы;

6) разрешение на ввод в эксплуатацию (при необходимости его оформления).

4.7. Стоимость произведенных неотделимых улучшений засчитывается в зависимости от срока окончания работ по неотделимым улучшениям арендуемого недвижимого имущества по отношению ко дню подачи заявления в следующем размере:

- до 1 года - 100%;

- до 2 лет - 90%;

- до 3 лет - 80%;

- до 5 лет - 70%;

- свыше 5 лет - 50%.

(п. 4.7 в ред. Постановления администрации МО городского округа "Сыктывкар" от 06.11.2018 N 11/2914)

4.8. Комитет (администрация Эжвинского района в отношении имущества, расположенного на территории Эжвинского района и подведомственного администрации Эжвинского района) вправе заказать отчет об оценке рыночной стоимости неотделимых улучшений, заявленных арендатором, в следующих случаях:

(в ред. Постановления администрации МО городского округа "Сыктывкар" от 04.12.2017 N 12/4185)

1) для подтверждения заявленной стоимости неотделимых улучшений;

2) для установления стоимости части неотделимых улучшений, заявленных арендатором.

4.9. В случае принятия решения о зачете стоимости неотделимых улучшений арендуемого имущества в счет оплаты приобретаемого арендуемого имущества, сумма засчитываемых средств указывается в решении об условиях приватизации арендуемого имущества.
