**Российская Федерация**

**Ростовская область**

**Морозовский район**

**Администрация Костино-Быстрянского**

**сельского поселения**

 **ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

11 апреля 2023 г. № 13 х. Костино-Быстрянский

 Об утверждении Положения об отчуждении

движимого и  недвижимого имущества, находящегося

в собственности муниципального образования

«Костино-Быстрянское сельское поселение» и арендуемого

субъектами малого и среднего предпринимательства.

 В соответствии с Федеральными законами от 29.12.2022 г. № 605 "О

внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", 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», от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", от 21.12.2001 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Областным законом Ростовской области от 13.05.2008 N 20-ЗС "О развитии малого и среднего предпринимательства в Ростовской области", Администрация Костино-Быстрянского сельского поселения

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Положение об отчуждении движимого и недвижимого имущества, находящегося в  собственности муниципального образования «Костино-Быстрянское сельское поселение» и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства (Приложение).

2. Настоящее постановление вступает в законную силу с момента обнародования.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава Администрации

Костино-Быстрянского

сельского поселения А.В. Тареев

Приложение

к постановлению Администрации Костино-Быстрянского

 сельского поселения

от 11 апреля 2023 № 13

Положение

об отчуждении движимого и недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Костино-Быстрянское сельское поселение» и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства

 Настоящее Положение разработано в соответствии с Федеральным законом  от  06.10.2003  N 131-ФЗ  «Об общих   принципах   организации местного самоуправления  в  Российской  Федерации»,  Федеральным законом от 29.12.2022 г. № 605 "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" ,    22.07.2008 N 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», от 21.12.2001 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Областным законом от 13.05.2008г №20-ЗС «О развитии малого и среднего предпринимательства в Ростовской области»

1. Основные положения

1.1. Настоящее Положение определяет порядок осуществления отчуждения движимого и недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Костино-Быстрянского сельского  поселения  и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства. Определяет права и обязанности уполномоченных лиц при осуществлении отчуждения движимого и недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства (далее - отчуждение движимого и недвижимого имущества).

1.2. Понятие приватизации муниципального имущества.

1.2.1. Под приватизацией муниципального движимого и недвижимого имущества понимается возмездное отчуждение движимого и недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности, в собственность физических и (или) юридических лиц.

1.3. Сфера действия настоящего Положения.

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

1.3.2. 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 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации";

2) отношения, возникающие при приватизации имущественных комплексов государственных или муниципальных унитарных предприятий;

3) движимое и недвижимое имущество, принадлежащее государственным или муниципальным учреждениям на праве оперативного управления;

4) движимое и недвижимое имущество, которое ограничено в обороте.

2. Особенности отчуждения арендуемого имущества.

2.1. Решение о включении арендуемого движимого и недвижимого имущества в прогнозный план приватизации и об отчуждении такого принимается Собранием депутатов Костино-Быстрянского сельского поселения  не ранее чем через тридцать дней после направления уведомления администрации Костино-Быстрянского сельского поселения  (далее – Администрации).

2.2. Муниципальное унитарное предприятие вправе осуществить возмездное отчуждение движимого и недвижимого имущества, принадлежащего ему и арендуемого лицом, отвечающим требованиям, предусмотренным разделом 3 настоящего Положения, в порядке, обеспечивающем реализацию преимущественного права арендатора на приобретение указанного имущества.

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

3. Преимущественное право на приобретение арендуемого имущества.

3.1. Субъекты малого и среднего предпринимательства при возмездном отчуждении арендуемого движимого и недвижимого 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».

При этом такое преимущественное право может быть реализовано 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 21 статьи 9 Федерального закона № 159-ФЗ (В редакции федеральных законов от 02.07.2013 № 144-ФЗ; от 29.06.2015 № 158-ФЗ; от 03.07.2018 № 185-ФЗ)

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 № 159-ФЗ, а в случае, предусмотренном частью 2 или частью 21 статьи 9 Федерального закона № 159-ФЗ, - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления; (В редакции федеральных законов от 17.07.2009 № 149-ФЗ; от 02.07.2013 № 144-ФЗ; от 03.07.2018 № 185-ФЗ)

3) арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, за исключением случая, предусмотренного частью 21 статьи 9 настоящего Федерального закона № 159-ФЗ) 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. (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 03.07.2016 № 265-ФЗ).

4. Порядок реализации преимущественного права арендаторов на приобретение арендуемого имущества.

4.1. Администрация предусматривает в решениях об условиях приватизации муниципального движимого и недвижимого имущества преимущественное право арендаторов на приобретение такого имущества с соблюдением условий, установленных разделом 3 настоящего Положения.

4.2. В течение десяти дней, с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого движимого и недвижимого имущества, Администрация поселения направляет арендаторам - субъектам малого и среднего предпринимательства, копии указанного решения, предложения о заключении договоров купли-продажи муниципального движимого и недвижимого имущества 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 ее размера.

4.3. Муниципальное унитарное предприятие, 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, 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 движимого и недвижимого имущества договор купли-продажи такого имущества должен быть заключен в течение тридцати дней со дня получения указанным субъектом предложения о его заключении и (или) проекта договора купли-продажи такого имущества.

4.5. При заключении договора купли-продажи арендуемого движимого и недвижимого имущества необходимо наличие заявления субъекта малого или среднего предпринимательства о соответствии его условиям отнесения к категориям субъектов малого и среднего предпринимательства, установленным статьей 4 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", 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)

4.6. В любой день до истечения срока, установленного п. 4.4., субъекты малого и среднего предпринимательства вправе подать в письменной форме заявление об отказе от использования преимущественного права на приобретение такого имущества.

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

4.8. Субъекты малого и среднего предпринимательства имеют право обжаловать в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, отказ Администрации в реализации преимущественного права на приобретение арендуемого движимого и недвижимого имущества, а также его бездействие в части принятия решения об отчуждении такого имущества и (или) совершения юридически значимых действий, необходимых для реализации преимущественного права на приобретение такого имущества.

4.9. Субъекты малого и среднего предпринимательства утрачивают преимущественное право на приобретение арендуемого движимого и недвижимого имущества:

1) с момента отказа субъекта малого или среднего предпринимательства от заключения договора купли-продажи такого имущества;

2) по истечении тридцати дней со дня получения субъектом малого или среднего предпринимательства предложения и (или) проекта договора купли-продажи такого имущества в случае, если этот договор не подписан субъектом малого или среднего предпринимательства в указанный срок;

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

4.10. В тридцатидневный срок с момента утраты субъектом малого или среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого движимого и недвижимого имущества по основаниям, определенным п. 4.9. настоящего раздела, Администрация в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о приватизации, принимает одно из следующих решений:

1) о внесении изменений в принятое решение об условиях приватизации такого имущества в части использования способов приватизации государственного или муниципального имущества;

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

4.11. В договоре купли-продажи арендуемого движимого и недвижимого 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 движимого и недвижимого имущества оформляется договором купли-продажи.

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

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

- форма и сроки платежа за приобретенное имущество; условия, в соответствии с которыми указанное имущество было приобретено покупателем;

- порядок осуществления покупателем полномочий в отношении движимого и недвижимого имущества до перехода к нему права собственности на указанное имущество;

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

- иные условия, установленные сторонами такого договора по взаимному соглашению.

Обязательства покупателя в отношении приобретаемого муниципального движимого и недвижимого имущества должны иметь сроки 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 движимое и недвижимое имущество переходит к покупателю в установленном порядке после полной его оплаты с учетом особенностей, установленных настоящим Положением.

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

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

6.1. Оплата движимого и недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности 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 приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства такого имущества при реализации преимущественного права на приобретение такого имущества устанавливается законами субъектов Российской Федерации, но не должен составлять менее трех лет.

6.2.Право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого такого имущества, а также срока рассрочки принадлежит субъекту малого или среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение такого 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 может быть осуществлена досрочно на основании решения покупателя.

6.5. В случае если арендуемое имущество приобретается арендатором в рассрочку, такое имущество находится в залоге у продавца до полной его оплаты. Условия договора купли-продажи такого имущества о неприменении данного правила ничтожны.

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

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

7.1.Сделки по приватизации муниципального движимого и недвижимого имущества и иные сделки, направленные на возмездное отчуждение такого 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, в течение двух месяцев с момента, когда он узнал или должен был узнать о таком нарушении в отношении такого имущества, вправе потребовать перевода на себя прав и обязанностей покупателя в судебном порядке.

8. Переходные положения.

8.1. С момента вступления в силу настоящего Положения продажа муниципального движимого и недвижимого 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 разделом 3 настоящего Положения требованиям (далее - заявитель), по своей инициативе вправе направить в Администрацию заявление о соответствии условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства, установленным статьей 4 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого движимого и недвижимого имущества (далее - заявление), не включенного в утвержденный перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

8.5. Заявитель по своей инициативе вправе направить в уполномоченный орган заявление в отношении имущества, включенного в утвержденный перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, при условии, что:

1) арендуемое имущество на день подачи заявления находится в его временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение пяти и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества;

2) арендуемое имущество включено в утвержденный перечень государственного имущества или 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 Администрация обязана:

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 движимого и недвижимого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке;

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

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

8.8. Настоящее Положение вступает в силу после его обнародования в установленном порядке.