**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**Петровское сельское поселение**

**муниципального образования Приозерский муниципальный район**

**Ленинградской области**

**третьего созыва**

**ПРОЕКТ**

**РЕШЕНИЕ**

от \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 года № \_\_\_\_\_\_\_

|  |
| --- |
| Об утверждении Положения о порядке отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Петровское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства |

В соответствии с Федеральными законами от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в 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», Уставом муниципального образования Петровское сельское поселение муниципального образования Призерский муниципальный район Ленинградской области, в целях реализации преимущественного права на приобретение субъектами малого и среднего предпринимательства арендуемого имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Петровское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, Совет депутатов РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о порядке отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Петровское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства (Приложение 1);
2. Опубликовать настоящее решение в официальном печатном издании и на официальном сайте муниципального образования Петровское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области в сети «Интернет» по адресу: [www.петровскоесп.рф](http://www.петровскоесп.рф);
3. Решение Совета депутатов вступает в силу со дня его официального опубликования;
4. Контроль за исполнением решения возложить на постоянную комиссию по экономике, бюджету, налогам, муниципальной собственности (председатель Пьянкова И.Г.).

Глава муниципального образования

Петровское сельское поселение И.Г. Пьянкова

Исп. Кузнецова Е.С.

т.8(813-79) 66-134

Разослано: дело-2, СЭФ-1, КСО-1, прокуратура-1.

Приложение 1

к решению Совета депутатов МО Петровское

сельское поселение № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**о порядке отчуждения недвижимого имущества, находящегося**

**в муниципальной собственности муниципального образования Петровское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение регулирует отношения, возникающие в связи с отчуждением из собственности муниципального образования Петровское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области (далее – Петровское сельское поселение) 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 Федерального закона от 24.07.2007 № 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 муниципального образования Петровское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области;

1.2.3. недвижимое имущество, принадлежащее муниципальным учреждениям муниципального образования Петровское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области на праве оперативного управления;

1.2.4. имущество, отнесенное федеральными законами к объектам гражданских прав, оборот которых не допускается (объектам, изъятым из оборота), а также имущество, которое в порядке, установленном федеральными законами, может находиться только в государственной или муниципальной собственности.

1.3. Отношения, связанные с участием субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого муниципального имущества, имеющих преимущественное право на его приобретение, и не урегулированные настоящим Положением, регулируются Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ) и нормативными правовыми актами муниципального образования Петровское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области.

**2. Особенности отчуждения арендуемого имущества.**

 2.1. Решение о включении арендуемого имущества в прогнозный план приватизации и об отчуждении указанного имущества может быть принято администрацией МО Петровское сельское поселение МО Приозерский муниципальный район Ленинградской области не ранее чем через тридцать дней после направления уведомления Координационному совету по развитию и поддержке малого и среднего предпринимательства, созданному в целях реализации ст. 15 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» и утвержденному постановлением администрации МО Петровское сельское поселение МО Приозерский муниципальный район Ленинградской области от 13.05.2015 № 109 «О создании координационного Совета по развитию и поддержке малого и среднего предпринимательства».

 2.2. Муниципальное унитарное предприятие вправе осуществить возмездное отчуждение 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 собственника арендуемого имущества, которое принадлежит муниципальному унитарному предприятию на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, на совершение унитарным предприятием сделки, направленной на возмездное отчуждение такого имущества, дается не ранее, чем через тридцать дней после направления указанным собственником уведомления Координационному совету по развитию и поддержке малого и среднего предпринимательства и арендатору или арендаторам такого имущества.

**3. Условия реализации преимущественного права**

**субъекта малого и среднего предпринимательства**

**на приобретение арендуемого имущества**

3.1. Субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 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 от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ). При этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что:

3.1.1. арендуемое имущество 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 [пунктом 3.3](#Par56) Положения;

3.1.2. 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 22.07.2008 № 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» (далее – Федеральный закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ), а в случае, предусмотренном частью 2 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества;

3.1.3. арендуемое имущество не включено в утвержденный главой муниципального образования Петровское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства;

3.1.4. 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.

3.2. Субъект малого и среднего предпринимательства, соответствующий установленным пунктом 3.1. настоящего Положения требованиям (далее – арендатор), по своей инициативе вправе направить заявление в Администрацию муниципального образования Петровское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области (далее – Администрация) о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества (далее – заявление), не включенного в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 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.

**4. Порядок реализации преимущественного права Арендатором**

**на приобретение арендуемого имущества**

4.1. Для реализации преимущественного права выкупа арендуемого имущества, находящегося в собственности муниципального образования Петровское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, Арендатор направляет заявление о намерении приобрести муниципальное недвижимое имущество в Администрацию.

4.2. Администрация направляет уведомление Координационному совету по развитию и поддержке малого и среднего предпринимательства о планируемой продаже муниципального имущества (далее - Координационный совет).

4.3. В случае если Координационным советом в течение 15 календарных дней не принято особого решения о продаже муниципального имущества субъектам малого и среднего предпринимательства и такое решение не направлено в уполномоченный орган по продаже имущества, то отчуждение муниципального имущества считается согласованным с Координационным советом.

Не ранее чем через 30 дней после направления уведомления Координационному совету Администрация направляет в Совет депутатов МО Петровское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район обращение о рассмотрении на заседании Совета вопроса, связанного с продажей муниципального имущества.

4.4. Рассмотрение вопроса и принятие решения о реализации преимущественного права выкупа арендуемого имущества, находящегося в собственности муниципального образования Петровское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, осуществляется на основании следующих документов, представленных в адрес Администрации:

4.4.1. для индивидуальных предпринимателей:

– заявление о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества;

– документ, удостоверяющий личность;

4.4.2. для юридических лиц:

– заявление о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества;

– документ, подтверждающий полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (копию решения о назначении этого лица или о его избрании), в соответствии с которым руководитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности;

– сведения о доле участия в уставном капитале юридического лица юридических лиц, не являющихся субъектами малого и среднего предпринимательства, включающие в себя заверенные копии учредительных документов, свидетельства о государственной регистрации юридического лица, свидетельства о постановке на учет в налоговом органе;

– заверенные копии учредительных документов.

4.5. В случае если от имени Арендатора действует его представитель по доверенности, к заявлению должна быть приложена доверенность на осуществление действий от имени Арендатора, оформленная в установленном порядке, или надлежащим образом заверенная копия такой доверенности.

4.6. Арендатор вправе представить по собственной инициативе следующие документы:

4.6.1. выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (в случае, если заявитель – индивидуальный предприниматель);

4.6.2. выписку из Единого государственного реестра юридических лиц (в случае, если заявитель – юридическое лицо);

4.6.3. копию формы П4 или ПМ статистической отчетности или справку о среднесписочной численности работников за предшествующий календарный год;

4.6.4. справку о доходах лица, являющегося индивидуальным предпринимателем, по форме 3-НДФЛ.

4.7. В двухмесячный срок с даты получения заявления Администрация в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ, заключает договор на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества, подлежащего отчуждению.

4.8. Решение об отчуждении муниципального имущества оформляется постановлением Администрации.

4.9. В двухнедельный срок с даты принятия отчета об оценке рыночной стоимости арендуемого имущества Администрация готовит проект постановления об отчуждении муниципального имущества.

4.10. В течение десяти дней с даты подписания постановления Администрация направляет арендатору следующие документы:

4.10.1. копию постановления;

4.10.2. предложение о заключении договора купли-продажи муниципального имущества;

4.10.3. проект договора купли-продажи арендуемого имущества;

4.10.4. при наличии задолженности по арендной плате за имущество, неустойкам (штрафам, пеням) – требование о погашении такой задолженности с указанием ее размера.

4.11. В случае согласия субъекта малого или 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 проекта договора купли-продажи арендуемого имущества.

4.12. В течение срока, указанного в пункте 4.11. 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.

4.13. 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).

4.14. Арендатор вправе в любой день до истечения тридцатидневного срока со дня получения им проекта договора купли-продажи арендуемого имущества в письменной форме подать заявление об отказе от использования преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

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

4.16. В случае если заявитель не соответствует установленными пунктом 3.1. 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 22.07.2008 № 159-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.

4.17. Субъект малого и среднего предпринимательства имеет право обжаловать в порядке, установленном законодательством Российской Федерации:

4.17.1. отказ Администрации 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;

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

**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:

 5.2.1. 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;

 5.2.2. форма и сроки платежа за приобретенное имущество;

 5.2.3. условия, в соответствии с которыми указанное имущество было приобретено покупателем;

 5.2.4. порядок осуществления покупателем полномочий в отношении указанного имущества до перехода к нему права собственности на указанное имущество;

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

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

 Обязательства покупателя в отношении приобретаемого муниципального 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 имущество переходит к покупателю в установленном порядке после полной его оплаты с учетом особенностей, установленных настоящим Положением.

 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 его арендаторами при реализации**

**преимущественного права на его приобретение**

6.1. Оплата недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности и приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, осуществляется единовременно или в рассрочку посредством ежемесячных или ежеквартальных выплат в равных долях. Срок рассрочки приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования Петровское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества - 5 лет с момента заключения договора купли-продажи арендуемого имущества.

6.2. Право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого арендуемого имущества, а также срока рассрочки 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 может быть осуществлена досрочно на основании решения покупателя.

6.5. В случае если арендуемое муниципальное имущество приобретается арендатором в рассрочку, указанное имущество находится в залоге у продавца до полной его оплаты. Условия договора купли-продажи арендуемого муниципального 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 Администрации, как арендодателя.

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

 6.8. С покупателя могут быть взысканы также убытки, причиненные неисполнением договора купли-продажи.

**7. Основания утраты преимущественного права на приобретение**

**арендуемого имущества**

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

7.1.1. с момента отказа субъекта малого или среднего предпринимательства от заключения договора купли-продажи муниципального имущества;

7.1.2. по истечении тридцати дней со дня получения субъектом малого и среднего предпринимательства предложения и (или) проекта договора купли-продажи арендуемого имущества в случае, если этот договор не подписан субъектом малого и среднего предпринимательства в указанный срок, за исключением случаев приостановления течения указанного срока в соответствии с пунктом 4.10. настоящего Положения;

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

7.2. В тридцатидневный срок с момента утраты субъектом малого или среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества по основаниям, определенным [пунктом 7.1](#Par113). настоящего Положения, Администрация в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о приватизации, принимает одно из следующих решений:

7.2.1. 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;

7.2.2. об отмене принятого решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

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

**сделок по возмездному отчуждению муниципального имущества.**

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

8.2. В случае продажи арендуемого имущества с нарушением преимущественного права на его приобретение субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующим установленным пунктом 3.1. 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.

**9. Переходные положения.**

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

 9.2. 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.

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