

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОРЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
МЦЕНСКИЙ РАЙОН**

ЧЕРЕМОШЁНСКИЙ СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ

РЕШЕНИЕ

«30» июня 2022 года

№ 53

**О ПОЛОЖЕНИИ
"О ПОРЯДКЕ ОТЧУЖДЕНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,
НАХОДЯЩЕГОСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ
ЧЕРЕМОШЁНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ МЦЕНСКОГО РАЙОНА
ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ И АРЕНДУЕМОГО СУБЪЕКТАМИ МАЛОГО И СРЕДНЕГО
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА"**

1. Утвердить [Положение](#) "О порядке отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Черемошёнского сельского поселения Мценского района Орловской области и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства" (приложение).

2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава Черемошёнского сельского поселения

Л.В. Васюшкина

ПОЛОЖЕНИЕ
"О ПОРЯДКЕ ОТЧУЖДЕНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,
НАХОДЯЩЕГОСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ЧЕРЕМОШЁНСКОГО
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ МЦЕНСКОГО РАЙОНА ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
И АРЕНДУЕМОГО СУБЪЕКТАМИ МАЛОГО И СРЕДНЕГО
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА"

Настоящее Положение разработано в соответствии с Федеральным [законом](#) от 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" (далее по тексту - Федеральный закон от 22.07.2008 N 159-ФЗ), Федеральным [законом](#) от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества", Федеральным [законом](#) от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", [постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 9 февраля 2013 года N 101 "О предельных значениях выручки от реализации товаров (работ, услуг) для каждой категории субъектов малого и среднего предпринимательства", [Положением](#) "О владении, пользовании и распоряжении муниципальным имуществом Черемошёнского сельского поселения", утвержденным муниципальным правовым актом Черемошёнского сельского поселения Мценского района Орловской области от 19.08.2021 N291, [Уставом](#) Черемошёнского сельского поселения Мценского района Орловской области.

Статья 1. Отношения, регулируемые настоящим Положением

1. Настоящее Положение регулирует отношения, возникающие в связи с отчуждением из муниципальной собственности Черемошёнского сельского поселения Мценского района Орловской области недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства (далее по тексту - арендуемое имущество), в том числе особенность участия субъектов малого и среднего предпринимательства (далее по тексту - арендаторов) в приватизации арендуемого имущества.

2. Действие настоящего Положения не распространяется на:

1) отношения, возникающие при отчуждении арендуемого имущества, переданного организациям, образующим:

а) инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, являющихся системой коммерческих и некоммерческих организаций, которые создаются, осуществляют свою деятельность или привлекаются в качестве поставщиков (исполнителей, подрядчиков) в целях размещения заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд при реализации федеральных программ развития субъектов малого и среднего предпринимательства, региональных программ развития субъектов малого и среднего предпринимательства, муниципальных программ развития субъектов малого и

среднего предпринимательства, обеспечивающих условия для создания субъектов малого и среднего предпринимательства, и оказания им поддержки;

б) инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства включающих в себя также центры и агентства по развитию предпринимательства, государственные и муниципальные фонды поддержки предпринимательства, фонды содействия кредитованию (гарантийные фонды, фонды поручительств), акционерные инвестиционные фонды и закрытые паевые инвестиционные фонды, привлекающие инвестиции для субъектов малого и среднего предпринимательства, технопарки, научные парки, инновационно-технологические центры, бизнес-инкубаторы, палаты и центры ремесел, центры поддержки субподряда, маркетинговые и учебно-деловые центры, агентства по поддержке экспорта товаров, лизинговые компании, консультационные центры и иные организации;

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

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

4) недвижимое имущество, которое ограничено в обороте;

5) муниципальное недвижимое имущество, если по состоянию на 1 июля 2015 года опубликовано объявление о продаже такого имущества на торгах или заключен договор, предусматривающий отчуждение такого имущества унитарным предприятием.

3. Отношения, связанные с участием арендаторов в приватизации арендуемого имущества и не урегулированные Федеральным [законом](#) от 22.07.2008 N 159-ФЗ, регулируются Федеральным [законом](#) от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества".

4. К категории субъектов малого и среднего предпринимательства относятся внесенные в единый государственный реестр юридических лиц потребительские кооперативы и коммерческие организации (за исключением муниципальных унитарных предприятий), а также физические лица, внесенные в единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей и осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, крестьянские (фермерские) хозяйства, соответствующие следующим условиям:

1) для юридических лиц - суммарная доля участия Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, иностранных юридических лиц, иностранных граждан, общественных и религиозных организаций (объединений), благотворительных и иных фондов в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) указанных юридических лиц не должна превышать двадцать пять процентов (за исключением активов акционерных инвестиционных фондов и закрытых паевых инвестиционных фондов), доля участия, принадлежащая одному или нескольким юридическим лицам, не являющимся субъектами малого и среднего предпринимательства, не должна превышать двадцать пять процентов;

2) средняя численность работников за предшествующий календарный год не должна превышать следующие предельные значения средней численности работников для каждой категории субъектов малого и среднего предпринимательства:

- от ста одного до двухсот пятидесяти человек включительно - для средних предприятий;

- до ста человек включительно - для малых предприятий; среди малых предприятий выделяются микропредприятия - до пятнадцати человек;

3) выручка от реализации товаров (работ, услуг) без учета налога на добавленную стоимость или балансовая стоимость активов (остаточная стоимость основных средств и нематериальных активов) за предшествующий календарный год не должна превышать установленные [постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 22.07.2008 N 556 "О предельных значениях выручки от реализации товаров (работ, услуг) для каждой категории субъекта малого и среднего предпринимательства":

- для микропредприятий - 60,0 млн. руб.;

- для малых предприятий - 400 млн. руб.;

- для средних предприятий - 1 млрд. руб.

5. Категория субъекта малого и среднего предпринимательства определяется в соответствии с наибольшим по значению условием, установленным [пунктами 2, 3 части 4 статьи 1](#) настоящего Положения.

6. Категория субъекта малого и среднего предпринимательства изменяется только в случае, если предельные значения выше или ниже предельных значений, указанных в [пунктах 2, 3 части 4 статьи 1](#) настоящего Положения, в течение двух календарных лет, следующих один за другим.

7. Вновь созданные организации или вновь зарегистрированные индивидуальные предприниматели и крестьянские (фермерские) хозяйства в течение того года, в котором они зарегистрированы, могут быть отнесены к субъектам малого и среднего предпринимательства, если их показатели средней численности работников, выручки от реализации товаров (работ, услуг) или балансовой стоимости активов (остаточной стоимости основных средств и нематериальных активов) за период, прошедший со дня их государственной регистрации, не превышает предельные значения, установленные в [пунктах 2, 3 части 4 статьи 1](#) настоящего Положения.

8. Средняя численность работников микропредприятия, малого предприятия или среднего предприятия за календарный год определяется с учетом всех его работников, в том числе работников, работающих по гражданско-правовым договорам или по совместительству с учетом реально отработанного времени, работников представительств, филиалов и других обособленных подразделений указанных микропредприятий, малого предприятия или среднего предприятия.

9. Выручка от реализации товаров (работ, услуг) за календарный год определяется в порядке, установленном Налоговым [кодексом](#) Российской Федерации.

10. Балансовая стоимость активов (остаточная стоимость основных средств и нематериальных активов) определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете.

Статья 2. Особенности отчуждения арендуемого имущества

1. Формирование перечня муниципального недвижимого имущества, подлежащего отчуждению арендаторам, соответствующим условиям, указанным в [части 1 статьи 3](#) настоящего Положения, в целях реализации ими преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, осуществляет комиссия, утвержденная администрацией Черemoшёнского сельского поселения.

2. Перечень муниципального недвижимого имущества, указанный в [части 1 статьи 2](#) настоящего Положения, утверждается Черemoшёнским сельским Советом народных депутатов по представлению администрации Черemoшёнского сельского поселения.

3. Проект решения об утверждении перечня муниципального недвижимого имущества, подлежащего отчуждению арендаторам, соответствующим условиям, указанным в [части 1 статьи 3](#) настоящего Положения, направляется администрацией Черemoшёнского сельского поселения Черemoшёнскому сельскому Совету народных депутатов и совещательному органу при администрации Черemoшёнского сельского поселения в области развития малого и среднего предпринимательства (далее по тексту - Совещательный орган), действующему в соответствии с [Положением](#) о Совещательном органе, утвержденным решением Черemoшёнского сельского Совета народных депутатов Мценского района Орловской области от 10.12.2018 N 37 "Порядок создания координационных или совещательных органов в области развития малого и среднего предпринимательства на территории Черemoшёнского сельского поселения»".

Решение о включении арендуемого имущества в перечень муниципального недвижимого имущества, подлежащего отчуждению арендаторам, соответствующим условиям, указанным в [части 1 статьи 3](#) настоящего Положения, может быть принято Черemoшёнским сельским Советом народных депутатов не ранее чем через тридцать дней после направления администрацией Черemoшёнского сельского поселения указанного в [абзаце 1](#) настоящей части проекта решения (уведомления) Совещательному органу.

4. Перечень муниципального имущества, не подлежащего отчуждению в частную собственность и предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, формируется комиссией, указанной в [части 1 статьи 2](#) настоящего Положения, в порядке, установленном администрацией Черemoшёнского сельского поселения.

Перечень муниципального имущества, не подлежащего отчуждению в частную собственность и предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, утверждается Черemoшёнским сельским Советом народных депутатов по представлению администрации Черemoшёнского сельского поселения.

5. Муниципальное унитарное предприятие вправе осуществить возмездное отчуждение недвижимого имущества, принадлежащего ему и арендуемого лицом, отвечающим требованиям, предусмотренным [частью 1 статьи 3](#) настоящего Положения, в порядке, обеспечивающим реализацию преимущественного права арендатора на приобретение указанного имущества.

6. Согласие собственника арендуемого имущества, которое принадлежит муниципальному унитарному предприятию на праве хозяйственного ведения, на совершение унитарным предприятием сделки, направленной на возмездное отчуждение такого имущества, дается не ранее чем через тридцать дней после направления указанным собственником уведомления Совещательному органу и арендатору или арендаторам такого имущества.

От лица собственника арендуемого имущества в этом случае выступает Черemoшёнский сельский Совет народных депутатов. Решение Черemoшёнского сельского Совета народных депутатов в этом случае принимается по представлению администрации Черemoшёнского сельского поселения.

Статья 3. Преимущественное право на приобретение арендуемого имущества

1. Арендаторы 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 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее по тексту - Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"). При этом такое преимущественное право может быть предоставлено арендаторам при соблюдении следующих условий:

1) арендуемое имущество по состоянию на 1 июля 2015 года 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;

2) отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества в соответствии с [частью 3 статьи 4](#) настоящего Положения, а в случае, предусмотренном [частью 2 статьи 4](#) настоящего Положения, - на день подачи Арендатором заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества;

3) арендуемое имущество не включено в утвержденный Черemoшёнским сельским Советом народных депутатов в соответствии с [частью 4 статьи 18](#) Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" перечень муниципального имущества, не подлежащего отчуждению в частную собственность и предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

2. Правила, установленные в [части 1 статьи 3](#) настоящего Положения, не распространяются на арендаторов:

1) являющихся кредитными организациями, страховыми организациями (за исключением потребительских кооперативов), инвестиционными фондами, негосударственными пенсионными фондами, профессиональными участниками рынка ценных бумаг, ломбардами;

2) являющихся участниками соглашений о разделе продукции;

3) осуществляющих предпринимательскую деятельность в сфере игорного бизнеса;

4) осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых);

5) являющихся в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о валютном регулировании и валютном контроле, нерезидентами Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных международными договорами Российской Федерации.

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

1. Администрация Черemoшёнского сельского поселения предусматривает в решениях об условиях приватизации муниципального имущества преимущественное право арендаторов на приобретение арендуемого имущества с соблюдением условий, установленных [частью 1 статьи 3](#) настоящего Положения.

2. Арендатор, соответствующий установленным [частью 1 статьи 3](#) настоящего Положения требованиям, по своей инициативе вправе направить в администрацию Черemoшёнского сельского поселения заявление о соответствии условиям отнесения к категории субъектов малого или

среднего предпринимательства, установленным [статьей 4](#) Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества (далее - заявление), не включенного в утвержденный Черemoшёнским сельским Советом народных депутатов Перечень муниципального недвижимого имущества, не подлежащего отчуждению в частную собственность и предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

К заявлению прилагаются необходимые документы, подтверждающие отнесение заявителя к категории субъектов малого или среднего предпринимательства, установленным [статьей 4](#) Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации". Перечень документов устанавливается администрацией Черemoшёнского сельского поселения.

Заявление направляется на рассмотрение Комиссии.

В случае если Комиссия устанавливает, что заявитель не соответствует установленным [частью 1 статьи 3](#) 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 N 159-ФЗ или другими федеральными законами, настоящим Положением, администрация Черemoшёнского сельского поселения в тридцатидневный срок с даты получения этого заявления возвращает его арендатору с указанием причины отказа в приобретении арендуемого имущества.

В случае если Комиссия устанавливает, что заявитель соответствует установленным [частью 1 статьи 3](#) настоящего Положения требованиям и (или) отчуждение арендуемого имущества, указанного в заявлении, в порядке реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества допускается в соответствии с Федеральным [законом](#) от 22.07.2008 N 159-ФЗ или другими федеральными законами, настоящим Положением, администрация Черemoшёнского сельского поселения 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. Оплата за работу оценщиков осуществляется из бюджета Черemoшёнского сельского поселения Мценского района Орловской области;

2) принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке;

3) направить заявителю в течение десяти дней с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества:

а) копию решения администрации Черemoшёнского сельского поселения об условиях приватизации арендуемого имущества;

б) предложение о заключении договоров купли-продажи муниципального имущества;

в) проект договора купли-продажи арендуемого имущества;

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

Стороной договора от лица собственника арендуемого муниципального имущества выступает администрация Черемошёнского сельского поселения .

В случае перепланировки арендатором арендуемого помещения перед подачей заявления арендатор за свой счет вносит изменения в технический паспорт.

3. В случае согласия арендатора на использование преимущественного права на приобретение арендуемого имущества договор купли-продажи арендуемого имущества должен быть заключен в течение тридцати дней со дня получения данным арендатором предложения о его заключении и (или) проекта договора купли-продажи арендуемого имущества.

3.1. Течение срока, указанного в [части 3](#) настоящей статьи, приостанавливается в случае оспаривания Арендатором достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества, до дня вступления в законную силу решения суда.

4. Муниципальное унитарное предприятие, которое приняло решение о совершении сделки, направленной на возмездное отчуждение недвижимого имущества, принадлежащего ему на праве хозяйственного ведения и арендуемого лицом, отвечающим установленным [частью 1 статьи 3](#) настоящего Положения условиям, а также получило согласие Черемошёнского сельского Совета народных депутатов 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", а также 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.

Денежные средства, полученные от реализации муниципального недвижимого имущества, поступают в полном объеме в бюджет Черемошёнского сельского поселения Мценского района Орловской области.

5. В любой день до истечения срока, установленного [частью 3 статьи 4](#) настоящего Положения, арендаторы вправе подать в администрацию Черемошёнского сельского поселения в письменной форме заявление об отказе от использования преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

6. Уступка арендаторами права на приобретение арендуемого имущества не допускается.

7. Арендаторы имеют право обжаловать в порядке, установленном законодательством Российской Федерации:

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;

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

8. Арендаторы утрачивают преимущественное право на приобретение арендуемого имущества в случаях:

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

2) по истечении тридцати дней со дня получения арендатором предложения и (или) проекта договора купли продажи арендуемого имущества в случае, если этот договор не подписан арендатором в указанный срок и не возвращен в администрацию Черemoшёнскoгo сeльскoгo пoсeлeния , за исключением случаев приостановления течения указанного срока в соответствии с [частью 3.1](#) настоящей статьи;

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

9. В тридцатидневный срок с момента утраты арендатором преимущественного права на приобретение арендуемого имущества по основаниям, определенным [частью 8 статьи 4](#) настоящего Положения, администрация Черemoшёнскoгo сeльскoгo пoсeлeния в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о приватизации, принимает одно из следующих решений:

1) о внесении изменений в принятое решение об условиях приватизации арендуемого имущества в части использования способов приватизации муниципального имущества, установленных Федеральным [законом](#) "О приватизации государственного и муниципального имущества";

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

Статья 5. Порядок оплаты муниципального имущества, приобретаемого его арендаторами при реализации преимущественного права на его приобретение и срок рассрочки его оплаты

1. Оплата недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности и приобретаемого арендаторами при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, осуществляется одновременно или в рассрочку посредством ежемесячных или ежеквартальных выплат в равных долях.

Покупатель должен перечислять денежные средства так, чтобы обеспечить их поступление на счет Продавца не позднее 10 (десятого) числа месяца (первого месяца квартала), за который производятся платежи.

2. Срок рассрочки оплаты недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности и приобретаемого арендаторами при реализации ими преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, определяется по выбору арендатора и не может быть более пяти лет.

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. Оплата приобретаемого в рассрочку арендуемого имущества может быть осуществлена досрочно на основании решения покупателя (арендатора).

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.

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

Статья 6. Заключительные положения

При отчуждении недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, соответствующее имущество может быть обременено ограничениями, предусмотренными [статьей 31](#) Федерального закона от 21 декабря 2001 года N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества".
