**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**ЛЕНИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**НИКОЛАЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Р Е Ш Е Н И Е**

от 17.03.2015 г. № 66/51

Об утверждении Порядка отчуждения недвижимого

имущества, находящегося в собственности Ленинского

сельского поселения и арендуемого субъектами малого

и среднего предпринимательства

 В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 24.07.2007 №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Федеральным законом от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Федеральным законом 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», руководствуясь Уставом Ленинского сельского поселения, Совет депутатов Ленинского сельского поселения

РЕШИЛ:

1. Утвердить прилагаемый Порядок отчуждения недвижимого имущества, находящегося в собственности Ленинского сельского поселения и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства согласно приложению.
2. Настоящее решение вступает в силу с момента его обнародования.

3. Контроль за выполнением оставляю за собой.

Глава Ленинского

сельского поселения: А.И.Новиков

Приложение

 к решению Совета депутатов

Ленинского сельского поселения

от 17.03.2015г. № 66/51

**ПОРЯДОК**

**отчуждения недвижимого имущества, находящегося в собственности Ленинского сельского поселения и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства**

**Раздел I. Общие положения**

 1.1. Настоящий Порядок отчуждения недвижимого имущества, находящегося в собственности Ленинского сельского поселения и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства (далее Порядок), разработан в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 года №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Федеральным законом от 22.07.2008 года №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», Федерального закона от 24.07.2007 года №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Уставом Ленинского сельского поселения.

1.2. Настоящий Порядок регулирует отношения, возникающие в связи с отчуждением из собственности Ленинского сельского поселения недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого или среднего предпринимательства (далее арендуемое имущество), в том числе особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого ими имущества.

1.3. Действие Порядка не распространяется на:

1) недвижимое имущество, принадлежащее муниципальным учреждениям на праве оперативного управления;

2) недвижимое имущество, которое ограничено в обороте.

**Раздел II. Особенности отчуждения недвижимого имущества и преимущественное право на приобретение арендуемого имущества**

2.1. Решение по приватизации муниципального имущества принимается решением Совета депутатов Ленинского сельского поселения.

2.2. Субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 года №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 ими имущества из собственности Ленинского сельского поселения 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».

2.3. Указанное в пункте 2.2. настоящего Порядка преимущественное право может быть предоставлено субъектам малого и среднего предпринимательства при условии, что:

1) арендуемое имущество находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет до дня вступления в силу 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» в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества;

2) арендная плата за арендуемое имущество перечислялась надлежащим образом в течение срока, указанного в подпункте 1 настоящего пункта, при этом арендатор арендуемого имущества признается надлежаще исполняющим договорные обязательства в случае отсутствия факта привлечения арендатора к гражданско-правовой ответственности при исполнении сторонами договора аренды и отсутствия текущей задолженности по арендной плате на момент рассмотрения в Комиссии документов, подтверждающих соответствие условиям предоставления преимущественного права на приобретение арендуемого имущества;

3) площадь арендуемого имущества соответствует предельному значению, не более 1500 кв. м;

4) арендуемое имущество не включено в Перечень объектов, находящихся в собственности Ленинского сельского поселения, не подлежащих приватизации и предназначенных для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, утверждаемый решением Совета депутатов Ленинского сельского поселения.

2.4. Предоставляемое арендатору – субъекту малого и среднего предпринимательства – преимущественное право на приобретение арендуемого имущества распространяется на любое количество арендуемых субъектом малого и среднего предпринимательства помещений при соблюдении по отношению к каждому помещению требований подпунктов 1, 2, 4 пункта 2.3. настоящего Порядка и одновременном соблюдении по отношению ко всей совокупности помещений норм подпункта 3 пункта 2.3. настоящего Порядка.

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

**Раздел III. Критерии отнесения арендаторов муниципального имущества к категории субъектов малого и среднего предпринимательства**

3.1. К субъектам малого и среднего предпринимательства относятся внесенные в единый государственный реестр юридических лиц потребительские кооперативы и коммерческие организации (за исключением государственных и муниципальных унитарных предприятий), а также физические лица, внесенные в единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей и осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица (далее – индивидуальные предприниматели), 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, до пятнадцати человек для микропредприятий;

3) выручка от реализации товаров (работ, услуг) без учета налогов на добавленную стоимость или балансовая стоимость активов (остаточная стоимость основных средств и нематериальных активов) за предшествующий календарный год не должна превышать предельные значения, установленные постановлением Правительства Российской Федерации от 22.07.2008 года № 556 «О предельных значениях выручки от реализации товаров (работ, услуг) для каждой категории субъектов малого и среднего предпринимательства»: средние предприятия – один миллиард рублей, малые предприятия – четыреста миллионов рублей, микропредприятия – шестьдесят миллионов рублей.

3.2. Категория субъекта малого или среднего предпринимательства определяется в соответствии с наибольшим по значению условием, установленным подпунктами 2 и 3 пункта 3.1. настоящего Порядка.

3.3. Проверку соответствия арендаторов муниципального имущества критериям отнесения к субъектам малого или среднего предпринимательства и требованиям на предоставление преимущественного права на приобретение арендуемого ими имущества осуществляет, создаваемая распоряжением Администрации Ленинского сельского поселения, комиссия по проверке соответствия арендаторов критериям отнесения к субъектам малого и среднего предпринимательства и требованиям на предоставление преимущественного права на приобретение арендуемого имущества (далее – Комиссия), которая формируется из специалистов Администрации Ленинского сельского поселения.

3.4. Заявления арендаторов о соответствии условиям отнесения к категориям субъектов малого и среднего предпринимательства и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого ими имущества, а также прилагаемые к ним документы, рассматриваются на заседании Комиссии.

 3.5. Администрация в тридцатидневный срок с даты получения заявления арендатора о соответствии условиям отнесения к категориям субъектов малого и среднего предпринимательства и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого ими имущества письменно сообщает арендатору решение Комиссии.

**Раздел IV. Порядок реализации преимущественного права арендаторов на приобретение арендуемого имущества при отсутствии заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества**

4.1. При отсутствии заявления о соответствии условиям отнесения к категориям субъектов малого или среднего предпринимательства и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества от арендатора имущества решение о включении такого имущества в Прогнозный план приватизации муниципального имущества Ленинского сельского поселения принимается в соответствии с Положением о приватизации муниципального имущества, утверждаемым решением Совета депутатов Ленинского сельского поселения.

4.2. В постановлении Администрации Ленинского сельского поселения об условиях приватизации муниципального имущества предусматривается преимущественное право арендаторов такого имущества, соответствующих установленным пунктами 2.3. и 3.1. настоящего Порядка требованиям, на его приобретение.

4.3. В течение десяти дней с даты принятия постановления Администрации Ленинского сельское поселения об условиях приватизации арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства имущества, Комиссия направляет арендаторам – субъектам малого и среднего предпринимательства, соответствующим установленным пунктами 2.3. и 3.1. настоящего Порядка требованиям, копию указанного постановления об условиях приватизации муниципального имущества, предложение о заключении договоров купли-продажи муниципального имущества (далее – предложение), проекты договоров купли-продажи арендуемого имущества и договоров о его залоге, а также уведомление о необходимости направления в Администрацию Ленинского сельского поселения до истечения срока, установленного пунктом 4.4. настоящего Порядка, заявления о соответствии условиям отнесения к категориям субъектов малого и среднего предпринимательства с приложением подтверждающих документов.

В течение десяти дней с даты принятия постановления Администрации Ленинского сельского поселения об условиях приватизации арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства имущества, Комиссия публикует объявление о продаже путем предоставления преимущественного права на приобретение арендуемого имущества субъекту малого или среднего предпринимательства, соответствующего установленным пунктами 2.3. и 3.1. настоящего Порядка требованиям.

Данное объявление должно содержать: наименование субъекта малого или среднего предпринимательства, адрес, назначение, площадь и рыночную стоимость арендуемого имущества.

4.4. 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 (или) проектов договора купли-продажи арендуемого имущества и договора о его залоге.

4.5. При заключении договора купли-продажи арендуемого имущества необходимо наличие заявления арендатора о соответствии условиям отнесения к категориям субъектов малого и среднего предпринимательства, установленным пунктом 3.1. настоящего Порядка.

4.6. В любой день до истечения срока, установленного пунктом 4.4. настоящего Порядка, субъекты малого и среднего предпринимательства вправе подать в Администрацию Ленинского сельского поселения в письменной форме заявление об отказе от использования преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

**Раздел V. Порядок реализации преимущественного права арендаторов на приобретение арендуемого имущества при наличии заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества**

5.1. Субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным пунктами 2.3. и 3.1. настоящего Порядка требованиям, по своей инициативе вправе направить в Администрацию Ленинского сельского поселения заявление о соответствии условиям отнесения к категориям субъектов малого и среднего предпринимательства и заявление о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого ими имущества, не включенного в Перечень объектов, находящихся в собственности Ленинского сельского поселения, не подлежащих приватизации и предназначенных для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, утверждаемый решением Совета депутатов Ленинского о сельского поселения.

5.2. Указанное в пункте 5.1. настоящего Порядка заявление направляется в Комиссию для:

1) подготовки в двухмесячный срок с даты получения заявления проекта решения Совета депутатов Ленинского сельского поселения о внесении соответствующих изменений в Прогнозный план приватизации муниципального имущества Ленинского сельского поселения на соответствующий год и передачи на утверждение Совета депутатов Ленинского сельского поселения в соответствии с Положением о приватизации муниципального имущества, утверждаемым решением Совета депутатов Ленинского сельского поселения, в случае если объект не включен в Прогнозный план приватизации муниципального имущества Ленинского сельского поселения на соответствующий год;

2) обеспечения в двухмесячный срок с даты получения заявления заключения договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества;

 3) подготовки и передачи на подписание главой Ленинского сельского поселения проекта постановления Администрации Ленинского сельского поселения об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке;

4) направления заявителю проектов договора купли-продажи арендуемого имущества и договора о его залоге в десятидневный срок с даты принятия постановления Администрации Ленинского сельского поселения об условиях приватизации арендуемого имущества.

5.3. В случае если заявитель не соответствует требованиям, установленным пунктом 2.3. настоящего Порядка, и (или) отчуждение арендуемого имущества, указанного в заявлении, в порядке реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества не допускается в соответствии с федеральными законами, Комиссия на основании протокола заседания в тридцатидневный срок с даты получения заявления возвращает его арендатору с указанием причины отказа в приобретении арендуемого имущества.

**Раздел VI. Утрата преимущественного права на приобретение арендуемого имущества**

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

1) с момента отказа субъекта малого или среднего предпринимательства от заключения договора купли-продажи арендуемого имущества и (или) договора о залоге имущества, приобретаемого в рассрочку;

2) по истечении тридцати дней со дня получения субъектом малого или среднего предпринимательства предложения и (или) проектов договора купли-продажи арендуемого имущества и договора о его залоге в случае, если эти договоры не подписаны субъектом малого или среднего предпринимательства в указанный срок;

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

6.2. В тридцатидневный срок с момента утраты субъектом малого или среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества Администрация Ленинского сельского поселения принимает одно из следующих постановлений:

1) о внесении изменений в принятое постановление Администрацией Ленинского сельского поселения об условиях приватизации арендуемого имущества в части использования способов приватизации муниципального имущества, установленных Федеральным законом от 21.12.2001 года №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»;

2) об отмене принятого постановления Администрацией Ленинского сельского поселения об условиях приватизации арендуемого имущества.

**Раздел VII. Порядок оплаты арендуемого имущества, приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на его приобретение**

7.1. Оплата арендуемого имущества, приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на его приобретение, осуществляется единовременно или в рассрочку.

7.2. Срок рассрочки оплаты приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства арендуемого ими недвижимого имущества не может быть более трех лет с момента заключения договора купли-продажи и договора о залоге арендуемого имущества.

7.3. Право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) арендуемого имущества, приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на его приобретение, а также срока рассрочки в установленных в соответствии с пунктом 7.2. настоящего Порядка пределах принадлежит субъекту малого или среднего предпринимательства.

7.4. 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.

7.5. В случае если арендуемое имущество приобретается арендатором в рассрочку, обязательным является заключение договора о залоге арендуемого имущества до его полной оплаты.

7.6. Договор о залоге арендуемого имущества заключается одновременно с договором купли-продажи арендуемого имущества. Расходы на государственную регистрацию договора о залоге арендуемого имущества возлагаются на арендатора.

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