

**ДУМА ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

**НИЖНЯЯ САЛДА**

**Р Е Ш Е Н И Е**

18.02.2016 № 61/4

***Об утверждении Положения о порядке отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Нижняя Салда и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства***

В соответствии с Федеральными законами [от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ](garantF1://12012509.0) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», [от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ](garantF1://12025505.0) «О приватизации государственного и муниципального имущества», [от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ](garantF1://12054854.0) «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», [от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ](garantF1://12061610.0) «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», [Законом](garantF1://35052276.0) Свердловской области от 04 февраля 2008 года № 10-ОЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Свердловской области», руководствуясь Уставом городского округа Нижняя Салда, на основании решения Думы городского округа Нижняя Салда от 19.11.2015 № 57/14 «О протесте прокурора города Нижней Салды на Положение о порядке отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Нижняя Салда и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства», Дума городского округа Нижняя Салда

**Р Е Ш И Л А:**

1. Утвердить Положение о порядке отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Нижняя Салда и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства (прилагается).

2. Признать утратившим силу решение Думы городского округа Нижняя Салда от 19.06.2014 № 38/6 «Об утверждении Положения о порядке отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Нижняя Салда и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства».

3. Опубликовать настоящее решение в газете «Городской вестник плюс» и разместить на официальном сайте городского округа Нижняя Салда.

4. Контроль над исполнением настоящего решения возложить на комиссию по вопросам промышленной политики, агропромышленного комплекса, поддержки малого и среднего бизнеса (Ю.В. Зимин).

Глава городского округа Е.В. Матвеева

|  |  |
| --- | --- |
|  | УТВЕРЖДЕНО  решением Думы  городского округа  Нижняя Салда  от 18.02.2016 № 61/4\_\_\_\_\_\_\_ |

**Положение  
о порядке отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Нижняя Салда и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства**

**Глава 1. Общие положения**

1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Федеральными законами [от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ](garantF1://12012509.0) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», [от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ](garantF1://12025505.0) «О приватизации государственного и муниципального имущества», [от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ](garantF1://12054854.0) «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», [от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ](garantF1://12061610.0) «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», [Законом](garantF1://35052276.0) Свердловской области от 04 февраля 2008 года № 10-ОЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Свердловской области».

Отчуждение недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства является муниципальной услугой, порядок предоставления которой регулируется Административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Отчуждение недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства», утверждаемым постановлением администрации городского округа Нижняя Салда.

2. В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Положением продавцами недвижимого имущества являются:

1) Администрация городского округа Нижняя Салда (далее - Администрация), отдел по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Нижняя Салда (далее - ОУМИ) в отношении недвижимого имущества, включенного в состав муниципальной казны городского округа Нижняя Салда (далее - муниципальная казна) и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства;

2) муниципальные унитарные предприятия (далее - предприятия) в отношении недвижимого имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения.

3. В соответствии с законодательством к субъектам малого и среднего предпринимательства относятся зарегистрированные в соответствии с законодательством Российской Федерации хозяйственные общества, хозяйственные партнерства, производственные кооперативы, сельскохозяйственные потребительские кооперативы, [крестьянские (фермерские) хозяйства](garantF1://12031264.100) и индивидуальные предприниматели, соответствующие следующим условиям:

1.1. В целях отнесения хозяйственных обществ, хозяйственных партнерств, производственных кооперативов, сельскохозяйственных потребительских кооперативов, крестьянских (фермерских) хозяйств и индивидуальных предпринимателей к субъектам малого и среднего предпринимательства должны выполняться следующие условия:

1) для хозяйственных обществ, хозяйственных партнерств должно быть выполнено хотя бы одно из следующих требований:

а) суммарная доля участия Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, общественных и религиозных организаций (объединений), благотворительных и иных фондов (за исключением суммарной доли участия, входящей в состав активов инвестиционных фондов) в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью не превышает двадцать пять процентов, а суммарная доля участия иностранных юридических лиц и (или) юридических лиц, не являющихся субъектами малого и среднего предпринимательства, не превышает сорок девять процентов. Ограничение в отношении суммарной доли участия иностранных юридических лиц и (или) юридических лиц, не являющихся субъектами малого и среднего предпринимательства, не распространяется на общества с ограниченной ответственностью деятельность хозяйственных обществ, хозяйственных партнерств заключается в практическом применении (внедрении) результатов интеллектуальной деятельности (программ для электронных вычислительных машин, баз данных, изобретений, полезных моделей, промышленных образцов, селекционных достижений, топологий интегральных микросхем, секретов производства (ноу-хау), исключительные права на которые принадлежат учредителям (участникам) соответственно таких хозяйственных обществ, хозяйственных партнерств - бюджетным, автономным научным учреждениям либо являющимся бюджетными учреждениями, автономными учреждениями образовательным организациям высшего образования, а также юридические лица, являющимися учредителями (участниками) хозяйственных обществ, хозяйственных партнерств являются юридические лица, включенные в утвержденный Правительством Российской Федерации [перечень](garantF1://71049550.5) юридических лиц, предоставляющих государственную поддержку инновационной деятельности в формах, установленных [Федеральным законом](garantF1://35919.16023) от 23 августа 1996 года № 127-ФЗ «О науке и государственной научно-технической политике». Юридические лица включаются в указанный перечень в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, при условии соответствия одному из следующих критериев:

юридические лица являются публичными акционерными обществами, не менее пятидесяти процентов акций которых находится в собственности Российской Федерации, или хозяйственными обществами, в которых данные публичные акционерные общества имеют право прямо и (или) косвенно распоряжаться более чем пятьюдесятью процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие уставные капиталы таких хозяйственных обществ, либо имеют возможность назначать единоличный исполнительный орган и (или) более половины состава коллегиального исполнительного органа, а также возможность определять избрание более половины состава совета директоров (наблюдательного совета);

юридические лица являются государственными корпорациями, учрежденными в соответствии с [Федеральным законом](garantf1://10005879.71/) от 12 января 1996 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях»;

юридические лица созданы в соответствии с [Федеральным законом](garantF1://12077521.0) от 27 июля 2010 года № 211-ФЗ «О реорганизации Российской корпорации нанотехнологий»;

2) среднесписочная численность работников за предшествующий календарный год хозяйственных обществ, хозяйственных партнерств, соответствующих одному из требований, указанных в [подпункте 1) пункта 3](#sub_40111) настоящего положения, производственных кооперативов, сельскохозяйственных потребительских кооперативов, крестьянских (фермерских) хозяйств, индивидуальных предпринимателей не должна превышать следующие предельные значения среднесписочной численности работников для каждой категории субъектов малого и среднего предпринимательства:

а) от ста одного до двухсот пятидесяти человек для средних предприятий;

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

3) доход хозяйственных обществ, хозяйственных партнерств, соответствующих одному из требований, указанных в [подпункте 1) пункта 3](#sub_40111) насточщего положения, производственных кооперативов, сельскохозяйственных потребительских кооперативов, крестьянских (фермерских) хозяйств и индивидуальных предпринимателей, полученный от осуществления предпринимательской деятельности за предшествующий календарный год, который определяется в порядке, установленном [законодательством](garantF1://10800200.1) Российской Федерации о налогах и сборах, суммируется по всем осуществляемым видам деятельности и применяется по всем налоговым режимам, не должен превышать [предельные значения](garantF1://71034484.0), установленные Правительством Российской Федерации для каждой категории субъектов малого и среднего предпринимательства.

4. Действие настоящего Положения распространяется на субъекты малого и среднего предпринимательства, арендующие муниципальное недвижимое имущество, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства:

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

5. Действие настоящего Положения не распространяется на:

1) отношения, возникающие при отчуждении арендуемого недвижимого имущества, переданного организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в соответствии со [статьей 15](garantf1://12054854.15/) Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ;

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

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

4) недвижимое имущество, ограниченное в обороте;

5) государственное или муниципальное недвижимое имущество, если по состоянию на 01 июля 2015 года опубликовано объявление о продаже такого имущества на торгах или заключен договор, предусматривающий отчуждение такого имущества унитарным предприятием.

6. Субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в [пункте 4](file:///\\file-server\Обмен\Документы%20МО%20Н-Салда\Дума\Решения%20Думы\2014%20год\№%2038%20от%2019.06.2014\38-6%20о%20порядке%20отчуждения%20имущества.doc#sub_4) настоящего Положения, и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при возмездном отчуждении арендуемого недвижимого имущества из муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого недвижимого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном [Федеральным законом](garantf1://12012509.0/) от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ. При этом такое преимущественное право может быть реализовано до 01 июля 2018 года при условии, что:

1) арендуемое недвижимое имущество по состоянию на 01 июля 2015 года находится во временном владении и (или) временном пользовании субъекта малого или среднего предпринимательства непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором или договорами аренды этого недвижимого имущества, за исключением случая, предусмотренного пунктом 21 настоящего Положения;

2) отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества в соответствии с пунктом 14 настоящего Положения, а в случае, предусмотренном пунктами 20, 21 настоящего Положения, - на день подачи субъектом малого и среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества;

3) арендуемое недвижимое имущество не включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, за исключением случая, предусмотренного пунктом 21 настоящего положения.

7. Продажа арендуемого имущества может быть осуществлена по инициативе продавца или субъекта малого и среднего предпринимательства, арендующего муниципальное недвижимое имущество.

8. Администрация отказывает в заключении договора купли-продажи арендуемого недвижимого имущества в случае, если арендатор не соответствует требованиям, установленным Федеральным законом от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ, и (или) продажа недвижимого имущества, указанного в заявлении, в порядке реализации преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества не допускается в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ.

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

10. Субъекты малого и среднего предпринимательства, утрачивают преимущественное право на приобретение арендуемого недвижимого имущества:

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

2) по истечении тридцати дней со дня получения субъектом малого или среднего предпринимательства предложения и (или) проекта договора купли-продажи арендуемого имущества в случае, если этот договор не подписан субъектом малого или среднего предпринимательства в указанный срок, за исключением случаев приостановления течения указанного срока в соответствии с пунктом 14 настоящего Положения;

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

С момента расторжения договора купли-продажи имущество принимается в казну городского округа Нижняя Салда и подлежит сдаче в аренду в соответствии с Положением о порядке передачи в аренду и безвозмездное пользование муниципального имущества городского окурга Нижняя Салда или отчуждению в соответствии с федеральным законом № 178 «О приватизации государственного и муниципального имущества» и соответствующей году отчуждения Программой управления муниципальной собственностью и приватизации муниципального имущества городского округа Нижняя Салда.

Субъекты малого и среднего предпринимательства 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.

**Глава 2. Продажа недвижимого имущества, составляющего местную казну, по инициативе продавца**

11. Администрация городского округа в решении об условиях приватизации муниципального имущества, арендованного субъектом малого или среднего предпринимательства, в срок до 01 июля 2018 года предусматривает преимущественное право арендаторов на приобретение арендуемого имущества с соблюдением условий, установленных [пунктом 6](file:///\\file-server\Обмен\Документы%20МО%20Н-Салда\Дума\Решения%20Думы\2014%20год\№%2038%20от%2019.06.2014\38-6%20о%20порядке%20отчуждения%20имущества.doc#sub_6) настоящего Положения.

Решение об условиях приватизации оформляется постановлением Администрации городского округа Нижняя Салда.

12. В течение десяти дней с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества Администрация направляет арендаторам - субъектам малого и среднего предпринимательства, соответствующим установленным пунктом 6 настоящего Положения требованиям, копии указанного решения, предложения о заключении договоров купли-продажи муниципального имущества (далее – предложение) и проекты договоров купли-продажи арендуемого имущества, а также при наличии задолженности по арендной плате за имущество, неустойкам (штрафам, пеням) требования о погашении такой задолженности с указанием ее размера.

13. Муниципальное унитарное предприятие, которое приняло решение о совершении сделки, направленной на возмездное отчуждение недвижимого имущества, принадлежащего ему на праве хозяйственного ведения или оперативного управления и арендуемого лицом, отвечающим установленным пунктом 6 настоящего Положения требованиям, а также получило согласие собственника на отчуждение этого имущества, направляет указанному лицу предложение о заключении договора купли-продажи арендуемого 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.

14. 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) проекта договора купли-продажи арендуемого имущества.

15. Течение срока, указанного в пункте 14 настоящего Положения, 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.

16. При заключении договора купли-продажи арендуемого 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).

17. В любой день до истечения срока, установленного пунктом 14 настоящего Положения, субъекты малого и среднего предпринимательства вправе подать в письменной форме заявление об отказе от использования преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

18. В тридцатидневный срок с момента утраты субъектом малого или среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества по основаниям, определенным пунктом 1[0](file:///\\file-server\Обмен\Документы%20МО%20Н-Салда\Дума\Решения%20Думы\2014%20год\№%2038%20от%2019.06.2014\38-6%20о%20порядке%20отчуждения%20имущества.doc#sub_11) настоящего Положения, Администрация городского округа Нижняя Салда принимает одно из следующих решений:

1) о внесении изменений в принятое решение об условиях приватизации арендуемого недвижимого имущества в части использования способов его приватизации, установленных [Федеральным законом](garantf1://12025505.0/) «О приватизации государственного и муниципального имущества»;

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

19. В договоре купли-продажи арендуемого имущества, приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства, стороны подтверждают выполнение продавцом и покупателем условий, установленных пунктом 6 настоящего Положения.

**Глава 3. Продажа недвижимого имущества, составляющего местную казну, по инициативе арендатора**

20. Субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным пунктом 6 настоящего Положения требованиям (далее заявитель) 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 имущества (далее – заявление), не включенного в перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

21. Заявитель по своей инициативе вправе направить в Администрацию 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 по состоянию на 01 июля 2015 года находится в его временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение трех и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества;

2) арендуемое имущество включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, в течение пяти и более лет до дня подачи этого заявления.

22. При получении заявления Администрация обязана:

1) подготовить изменения в прогнозный план (программу) приватизации муниципального имущества и направить в Думу городского округа Нижняя Салда;

2) 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;

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

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

23. В случае, если заявитель не соответствует установленным пунктом 6 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 действующим законодательством, Администрация в тридцатидневный срок с даты получения этого заявления возвращает его арендатору с указанием причины отказа в приобретении арендуемого имущества.

24. Заявление о соответствии арендатора условиям отнесения к категории субъектов малого и среднего предпринимательства и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества, содержащее сведения, подтверждающие отнесение арендатора к категории субъектов малого и среднего предпринимательства, обладающих преимущественным правом на приобретение арендованного недвижимого имущества, намерение воспользоваться преимущественным правом на приобретение арендованного недвижимого имущества, выбор порядка оплаты недвижимого имущества (единовременно или в рассрочку, с учетом неотделимых улучшений недвижимого имущества, произведенных арендатором, или без них), подается в Администрацию (далее - заявление).

К заявлению должны прилагаться документы, подтверждающие внесение арендной платы в соответствии с установленными договорами сроками платежей, а также документы 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).

25. При осуществлении мероприятий по приватизации недвижимого имущества, включенного в состав муниципальной казны и арендованного субъектами малого и среднего предпринимательства, обладающими преимущественным правом на приобретение данного имущества, Администрация осуществляет следующие функции:

1) регистрирует заявления арендаторов;

2) рассматривает документы, представленные арендаторами на предмет их соответствия требованиям, установленным законодательством;

3) обеспечивает заключение договора с оценщиком на проведение оценки рыночной стоимости недвижимого имущества;

4) разрабатывает договор купли-продажи арендуемого недвижимого имущества;

5) осуществляет подготовку постановления об условиях приватизации недвижимого имущества, подлежащего отчуждению, в двухнедельный срок со дня принятия отчета об оценке недвижимого имущества;

6) обеспечивает публикации сообщения о продаже арендованного недвижимого имущества;

7) направляет арендатору в десятидневный срок со дня принятия решения об условиях приватизации недвижимого имущества проект договора купли-продажи недвижимого имущества, а также при наличии задолженности по арендной плате за имущество, неустойкам (штрафам, пени) требования о погашении такой задолженности с указанием ее размера;

8) заключает с арендатором договор купли-продажи недвижимого имущества.

26. Договор купли-продажи арендуемого недвижимого имущества не может быть заключен при невозможности определить недвижимое имущество, подлежащее продаже ([статья 554](garantf1://10064072.554/) Гражданского кодекса Российской Федерации), в связи с произведенными в недвижимом имуществе капитальным ремонтом, или перепланировкой, или реконструкцией без разрешительных документов, о чем имеется запись в кадастровом паспорте недвижимого имущества.

**Глава 4. Продажа недвижимого имущества, принадлежащего предприятию на праве хозяйственного ведения**

27. Предприятие вправе осуществить возмездное отчуждение недвижимого имущества, принадлежащего ему на праве хозяйственного ведения и арендуемого лицом, отвечающим требованиям, предусмотренным [Федеральным законом](garantf1://12061610.0/) от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ, в порядке, обеспечивающем реализацию преимущественного права арендатора на приобретение указанного недвижимого имущества.

Предприятие распоряжается недвижимым имуществом только в пределах, не лишающих его возможности осуществлять деятельность, цели, предмет, виды которой определены уставом данного предприятия. Сделки, совершенные предприятием с нарушением этого требования, являются ничтожными.

28. В целях принятия решения о продаже недвижимого имущества предприятие выполняет следующие мероприятия:

1) проведение проверки сведений, представленных арендатором;

2) обеспечение технической инвентаризации недвижимого имущества, подлежащего отчуждению, в том числе постановка на кадастровый учет;

3) обеспечение проведения оценки рыночной стоимости недвижимого имущества, подлежащего отчуждению.

29. Для совершения сделки по отчуждению недвижимого имущества предприятие обращается в Администрацию с заявлением для получения согласия собственника на совершение сделки. К заявлению предприятия прилагаются:

1) документы (платежные и иные), подтверждающие надлежащее исполнение арендатором обязанности по перечислению платежей за аренду недвижимого имущества за период, указанный в [подпункте 1 пункта 6](file:///\\file-server\Обмен\Документы%20МО%20Н-Салда\Дума\Решения%20Думы\2014%20год\№%2038%20от%2019.06.2014\38-6%20о%20порядке%20отчуждения%20имущества.doc#sub_61) настоящего Положения;

2) отчет об оценке недвижимого имущества, отчуждение которого предполагается;

3) технико-экономическое обоснование, подтверждающее, что продажа недвижимого имущества не повлияет на возможность осуществления предприятием деятельности, цели, предмет и виды которой определены его уставом, и содержащее предложения по целевому использованию денежных средств, запланированных к получению от продажи недвижимого имущества;

4) договор или договоры аренды, заключенные между предприятием и арендатором с согласия Администрации на предоставление недвижимого имущества в аренду.

30. 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 координационным или совещательным органам в области развития малого и среднего предпринимательства (в случае, если такие органы созданы в городском округе Нижняя Салда) и арендатору или арендаторам такого имущества.

31. Предприятие, получившее решение Администрации о согласии на отчуждение недвижимого имущества, направляет арендатору (арендаторам) предложение о заключении договора купли-продажи арендуемого недвижимого имущества с указанием цены этого недвижимого имущества, установленной с учетом его рыночной стоимости, определенной в соответствии с [Федеральным законом](garantf1://12012509.0/) от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, проект договора купли-продажи арендуемого недвижимого имущества, а также при наличии задолженности по арендной плате за имущество, неустойкам (штрафам, пени) требования о погашении такой задолженности с указанием ее размера.

**Глава 5. Оплата приобретаемого недвижимого имущества**

32. Оплата недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Нижняя Салда 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 оплаты приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства такого имущества при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества установлен Законом Свердловской области от 4 февраля 2008 года № 10-ОЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Свердловской области» составляет 7 лет.

33. В заключенных до 01 января 2013 года договорах купли-продажи недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Нижняя Салда и приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение недвижимого имущества, срок рассрочки оплаты приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства в соответствии с такими договорами имущества может быть продлен до семи лет по соглашению сторон.

34. Право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого арендуемого имущества, а также срока рассрочки оплаты в установленных пределах принадлежит субъекту малого или среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

35. 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.

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

37. 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.

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

Не засчитывается в счет оплаты приобретаемого недвижимого имущества стоимость неотделимых улучшений, произведенных арендатором, если данные расходы арендатора были зачтены частично или полностью в счет арендных платежей.

**Глава 6. Последствия несоблюдения требований к порядку**

**совершения сделок по возмездному отчуждению муниципального имущества**

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

40. В случае продажи арендуемого имущества с нарушением преимущественного права на его приобретение субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным пунктом 6 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.

41. ОУМИ осуществляет контроль за поступлением денежных средств, уплачиваемых во исполнение договора купли-продажи данного недвижимого имущества если иное не предусмотрено федеральным законодательством.

42. Здания, строения, сооружения отчуждаются вместе с земельными участками, на которых они расположены, в соответствии с требованиями, установленными [земельным законодательством](garantf1://12024624.0/) и [Федеральным законом](garantf1://12025505.0/) от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

При продаже части здания, строения, сооружения, которое не может быть выделено в натуре вместе с частью земельного участка, земельный участок, на котором расположено данное здание, строение, сооружение, предоставляется в аренду приобретателю такого недвижимого имущества в соответствии с требованиями [земельного законодательства](garantf1://12024624.0/) Российской Федерации.