



**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ  
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ОРЕХОВО-ЗУЕВО  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Р Е Ш Е Н И Е**

от 27.09.2018 №507/55

г. Орехово-Зуево

**Об утверждении Порядка отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Орехово-Зуево и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства и признания утратившими силу некоторых муниципальных правовых актов**

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, 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», Федеральным законом от 24.07.2007 N 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 03.07.2018 N185-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях расширения имущественной поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства», Законом Московской области N145/2008-ОЗ «О порядке реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Московской области или муниципальной собственности муниципальных образований Московской области», Уставом городского округа Орехово-Зуево Московской области, а также в целях недопущения правовой коллизии, **Совет депутатов городского округа Орехово-Зуево Московской области**

**РЕШИЛ:**

1. Утвердить прилагаемый Порядок отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Орехово-Зуево и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства.

2. Решения Совета депутатов городского округа Московской области от 26.09.2013 №591/60 «Об утверждении Порядка отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Орехово-Зуево и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства», от 25.12.2014

№61/6 «О внесении изменений в Порядок отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Орехово-Зуево и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, утвержденного решением Совета депутатов городского округа Орехово-Зуево от 26.09.2013 №591/60», от 23.07.2015 №149/14 «О внесении изменений в Порядок отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Орехово-Зуево и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, утвержденного решением Совета депутатов городского округа Орехово-Зуево от 26.09.2013 №591/60 (с изменениями, принятыми решением Совета депутатов городского округа Орехово-Зуево от 25.12.2014 №61/6)», от 14.09.2016 №281/30 «О внесении изменений в Порядок отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Орехово-Зуево и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, утвержденного решением Совета депутатов городского округа Орехово-Зуево от 26.09.2013 №591/60 (с изменениями, принятыми решениями Совета депутатов городского округа Орехово-Зуево от 25.12.2014 №61/6, от 23.07.2015 №149/14)», от 23.07.2015 №149/14 «О внесении изменений в Порядок отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Орехово-Зуево и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, утвержденного решением Совета депутатов городского округа Орехово-Зуево от 26.09.2013 №591/60 (с изменениями, принятыми решениями Совета депутатов городского округа Орехово-Зуево от 25.12.2014 №61/6, от 23.07.2015 №149/14, от 14.09.2016 №281/30)», от 24.11.2016 №311/32 «О внесении изменений в Порядок отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Орехово-Зуево и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, утвержденного решением Совета депутатов городского округа Орехово-Зуево от 26.09.2013 №591/60 (с изменениями, принятыми решениями Совета депутатов городского округа Орехово-Зуево от 25.12.2014 №61/6, от 23.07.2015 №149/14, от 14.09.2016 №281/30, от 23.07.2015 №149/14)» считать утратившими силу.

3. Опубликовать настоящее Решение в официальном периодическом печатном издании администрации и Совета депутатов городского округа Орехово-Зуево, а также разместить на официальном сайте городского округа Орехово-Зуево в информационно-телекоммуникационной сети Интернет ([www.ozmo.ru](http://www.ozmo.ru)).

4. Направить настоящее Решение главе городского округа Орехово-Зуево Панину Г.О. для подписания и официального опубликования.

5. Настоящее Решение вступает в действие со дня его официального опубликования и распространяется на правоотношения, возникшие с 03.07.2018.

6. Контроль исполнения настоящего Решения возложить на главу городского округа Орехово-Зуево Панина Г.О.

**Председатель Совета депутатов  
городского округа Орехово-Зуево**

**Т.И. Ронзина**

**Глава городского округа Орехово-Зуево**

**Г.О. Панин**

Разослано: дело, Панину ГО., КУИ – 2 экз., СМИ, Прокуратура, Регистр.

Исп. Е.В. Глебова,  
тел.412-32-15

Утверждено  
решением Совета депутатов  
городского округа Орехово-Зуево  
от 27.09.2018 г. № 507 /55

«Об утверждении Порядка отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Орехово-Зуево и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства и признания, утратившими силу некоторых муниципальных правовых актов»

## **Порядок отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Орехово-Зуево и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства**

### **1. Общие положения**

1. Настоящий Порядок регулирует отношения, возникающие в связи с отчуждением из муниципальной собственности муниципального образования – «Городской округ Орехово-Зуево Московской области» недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства) далее – арендуемое имущество), в том числе особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества.

2. Действие настоящего Порядка не распространяется на:

1) отношения, возникающие при отчуждении арендуемого имущества, переданного организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в соответствии со статьей 15 Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»);

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

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

4) недвижимое имущество, которое ограничено в обороте;

5) муниципальное недвижимое имущество, если на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества опубликовано объявление о продаже такого имущества на торгах или заключен договор, предусматривающий отчуждение такого имущества унитарным предприятием.

3. Отношения, связанные с участием субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества и не урегулированные Федеральным законом от 22.07.2008 N 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной 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 года N 159-ФЗ), регулируются Федеральным законом от 21.12.2001 N 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»(далее - Федеральный закон "О приватизации государственного и муниципального имущества").

## **2. Преимущественное право на приобретение арендуемого имущества**

Субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона «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 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».

Преимущественное право может быть реализовано при условии, что:

1. Арендуемое имущество на день подачи заявления находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества, за исключением случая, предусмотренного частью 2 раздела 5 настоящего Порядка.

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 раздела 3 настоящего Порядка, а в случае, предусмотренном частью 1 или частью 2 раздела 5 настоящего Порядка, - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления;

3. Арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, за исключением случая, предусмотренного частью 2 раздела 5 настоящего Порядка.

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

1. Комитет по управлению имуществом администрации городского округа Орехово-Зуево при наличии объекта недвижимого имущества, арендатором которого является субъект малого и среднего предпринимательства при соблюдении условий, предусмотренных разделом 2 настоящего Порядка, организует проведение независимой оценки по определению рыночной стоимости объекта недвижимого имущества и получение отчета об оценке его рыночной стоимости.

После проведения оценки и получения отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества Комитет по управлению имуществом формирует и предоставляет в Комиссию по приватизации объектов недвижимости соответствующий пакет документов для принятия решения:

- о наличии условий, установленных разделом 2 настоящего Порядка;
- возможности реализации субъектом малого и среднего предпринимательства преимущественного права на выкуп арендуемого им муниципального недвижимого имущества;

- признании арендатора соответствующим условиям отнесения его к субъектам малого и среднего предпринимательства, в соответствии с Федеральным законом «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

2. При соответствии всех документов требованиям действующего законодательства Комиссия по приватизации объектов недвижимости принимает решение о подготовке Комитетом по управлению имуществом и вынесении его на ближайшее заседание Совета депутатов городского округа Орехово-Зуево проекта решения его об утверждении условий приватизации недвижимого имущества с учетом преимущественного права покупки арендатором арендуемого имущества.

Совет депутатов городского округа Орехово-Зуево принимает решение об утверждении условий приватизации муниципального недвижимого имущества и реализации преимущественного права арендатора на приобретение арендуемого имущества либо отказывает субъекту малого и среднего предпринимательства в реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

3. В течение десяти дней с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным законом «О приватизации государственного и муниципального имущества», Комитет по управлению имуществом направляет арендатору - субъекту малого и среднего предпринимательства копию указанного решения, предложение о заключении договора купли-продажи муниципального имущества (далее - предложение) и проект договора купли-продажи арендуемого имущества, а также при наличии задолженности по арендной плате за имущество, неустойкам (штрафам, пеням) требование о погашении такой задолженности с указанием ее размера.

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) проекта договора купли-продажи арендуемого имущества.

Течение срока, указанного в настоящей части, 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.

5. В любой день до истечения срока, установленного частью 4 настоящего раздела, субъект малого и среднего предпринимательства вправе подать в письменной форме заявление об отказе от использования преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

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

7. 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).

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

1) отказ органа местного самоуправления 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.

9. Субъект малого и среднего предпринимательства утрачивает преимущественное право на приобретение арендуемого 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 частью 4 настоящего раздела;

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

10. В тридцатидневный срок с момента утраты субъектом малого или среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества по основаниям, определенным частью 9 настоящего раздела, Комитет по управлению имуществом в установленном порядке, готовит и предоставляет на Совет депутатов городского округа Орехово-Зуево проект решения:

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

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

10.1. Субъект малого или среднего предпринимательства, утративший по основаниям, предусмотренным пунктом 1 или 2 части 9 статьи 4 Федерального закона от 22.07.2008 №159-ФЗ, преимущественное право на приобретение арендуемого имущества, в отношении которого Советом депутатов городского округа Орехово-Зуево принято предусмотренное частью 1 статьи 4 Федерального закона от 22.07.2008 №159-ФЗ решение об условиях приватизации муниципального имущества, вправе направить главе городского округа Орехово-Зуево, в соответствии со статьёй 9 Федерального закона от 22.07.2008 №159-ФЗ заявление при условии, что на день подачи этого заявления арендуемое имущество, в отношении которого таким субъектом ранее было утрачено преимущественное право на его приобретение, находится в его временном владении и (или) временном пользовании в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества.

11. Для реализации арендатором преимущественного права на приобретение арендуемого муниципального имущества и заключения договора купли-продажи арендуемого муниципального имущества субъект малого или среднего предпринимательства (в том числе в случае, предусмотренном частью 1 раздела 5 настоящего Порядка) предоставляет следующие документы:

- заявление о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества по установленной форме (Приложение настоящему Порядку);

-выписку из Единого государственного реестра юридических лиц;

- нотариально заверенные копии уставных и учредительных документов (для юридических лиц);

- выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей);

- копию справки из Единого государственного реестра предприятий и организаций о присвоении кодов государственной статистики (из ЕГРПО);

-копию отчета о финансовых результатах деятельности за последний отчетный период с отметкой налогового органа (для юридических лиц) либо копию формы, предусмотренной системой налогообложения, учета и отчетности для субъектов малого или среднего предпринимательства, содержащей информацию о выручке (совокупном доходе) от реализации товаров, работ, услуг;

- документы налоговой или статистической отчетности, подтверждающие информацию о средней численности работников, включая работающих по гражданско-правовым договорам или по совместительству, работников представительств, филиалов и других обособленных подразделений.

12. В договоре купли-продажи арендуемого имущества, приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства, стороны подтверждают выполнение продавцом и покупателем условий, установленных разделом 2 настоящего Порядка.

#### **4. Порядок оплаты муниципального имущества, приобретаемого его арендаторами при реализации преимущественного права на его приобретение.**

1. Оплата недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности и приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, осуществляется одновременно 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 составляет пять лет.

2. Право выбора порядка оплаты (одновременно или в рассрочку) приобретаемого арендуемого имущества, а также срока рассрочки в установленных в соответствии с настоящим разделом пределах принадлежит субъекту малого или среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

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.

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 арендодателя.

#### **5. Заключительные положения**

1. Субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным разделом 2 настоящего Порядка требованиям (далее - заявитель), по своей инициативе вправе направить главе городского округа Орехово-Зуево заявление в отношении имущества (Приложение к настоящему Порядку), не включенного 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.

2. Заявитель по своей инициативе вправе направить в администрацию городского округа Орехово-Зуево на имя главы городского округа Орехово-Зуево заявление в отношении имущества, включенного 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, при условии, что:

1) арендуемое имущество на день подачи субъектом малого и среднего предпринимательства заявления 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.

3. При получении соответствующего заявления Комитет по управлению имуществом осуществляет процедуру, указанную в частях 1-4 раздела 3 настоящего Порядка.

4. В случае, если заявитель не соответствует установленным разделом 2 настоящего Порядка 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, то в тридцатидневный срок с даты получения этого заявления, арендатору возвращается поданное заявление с указанием причины отказа в приобретении арендуемого имущества.

5. Во всем ином, что не урегулировано настоящим Порядком, применяются положения действующего законодательства.



**Приложение  
к Порядку отчуждения  
недвижимого имущества, находящегося  
в муниципальной собственности  
городского округа Орехово-Зуево  
и арендуемого субъектами малого и  
среднего предпринимательства**

Главе городского округа Орехово-Зуево

**ЗАЯВЛЕНИЕ**

\_\_\_\_\_ (полное наименование заявителя)

\_\_\_\_\_ (адрес местонахождения (регистрации))

действующий на основании \_\_\_\_\_,  
подтверждаю свое право на приобретение арендуемого имущества \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (наименование и адрес имущества)

\_\_\_\_\_ по следующим

\_\_\_\_\_ основаниям:

1 Аренда имущества производится на основании договора или договоров аренды:

\_\_\_\_\_ (указываются реквизиты договоров аренды периодом

\_\_\_\_\_ (не менее 2 лет на день подачи заявления и не менее 3 лет на день подачи заявления  
(п.2 раздела 5 настоящего Порядка))

2. Арендная плата перечислялась надлежащим образом, задолженности по арендной  
плате и пеням по состоянию на \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись) (Ф.И.О.)

М.П.