РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ОРЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

ТРОСНЯНСКИЙ РАЙОННЫЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 6 августа 2009г. №212

О ПОЛОЖЕНИИ

"О ПОРЯДКЕ ОТЧУЖДЕНИЯ НЕДВИЖИМОГО

ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В

МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

ТРОСНЯНСКОГО РАЙОНА И

АРЕНДУЕМОГО СУБЪЕКТАМИ

МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА"

Троснянский районный Совет народных депутатов ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Положение "О порядке отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Троснянского района и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства" согласно приложению.

2. Направить принятое Постановление Главе Троснянского района для подписания и обнародования.

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования и действует до 1 июля 2010 года.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на комитет по агропромышленному комплексу и земельным вопросам.

Председатель районного совета Глава Троснянского района

народных депутатов

В.Г.Харлашкин В.И.Быков

Приложение

к постановлению Троснянского районного Совета народных депутатов «О положении «О порядке отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Троснянского района и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства

ПОЛОЖЕНИЕ

"О ПОРЯДКЕ ОТЧУЖДЕНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ТРОСНЯНСКОГО РАЙОНА И АРЕНДУЕМОГО СУБЪЕКТАМИ МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА"

Настоящее Положение разработано в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 года 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", Законом Орловской области от 18.12.2008 N 852-03 "О реализации положений статей 3 и 5 Федерального закона "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", Постановлением Правительства Российской Федерации от 22.07.2008 N 556 "О предельных значениях выручки от реализации товаров (работ, услуг) для каждой категории субъектов малого и среднего предпринимательства", Положением о порядке владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью Троснянского района, утвержденным постановлением Троснянского районного Совета народных депутатов от 03.11.2005 года № 146 (с изменениями от 27.07.2006 г. № 33, от 27.07.2007 г. № 86), Уставом района.

Статья 1. Отношения, регулируемые настоящим Положением

1. Настоящее Положение регулирует отношения, возникающие в связи с отчуждением из муниципальной собственности Троснянского района недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства (далее по тексту - арендуемое имущество) на день вступления в силу Федерального закона 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", 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.

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, не подлежащего отчуждению арендаторам, соответствующим условиям, указанным в части 1 статьи 3 настоящего Положения и перечня муниципального недвижимого имущества, подлежащего отчуждению арендаторам, соответствующим условиям, указанным в части 1 статьи 3 настоящего Положения осуществляет комиссия, утвержденная администрацией Троснянского района. В состав комиссии входят представители структурных подразделений администрации Троснянского района: отдела по управлению муниципальным имуществом, отдела по экономике, финансового отдела, главного архитектора, отдела по работе с молодежью, физкультуре и спорту администрации района, депутаты Троснянского районного Совета народных депутатов (далее по тексту -Комиссия).

2. Перечни муниципального недвижимого имущества, указанные в части 1 статьи 2 настоящего Положения, утверждаются Троснянским районным Советом народных депутатов по представлению администрации района.

3. Проект решения об утверждении перечня муниципального недвижимого имущества, подлежащего отчуждению арендаторам, соответствующим условиям, указанным в части 1 статьи 3 настоящего Положения, направляется администрацией района Троснянскому районному Совету народных депутатов.

4. 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.

5. 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 Комиссии и арендатору или арендаторам такого имущества.

От лица собственника арендуемого имущества в этом случае выступает Троснянский районный Совет народных депутатов. Решение Троснянского районного Совета народных депутатов в этом случае принимается по представлению администрации района.

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"). При этом такое преимущественное право может быть предоставлено арендаторам при соблюдении следующих условий:

1)арендуемое имущество находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение трех и более лет до 05.08.2008 в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества;

2)на момент подачи заявления арендатором о реализации им преимущественного права на приобретение арендуемого имущества у арендатора отсутствует задолженность по арендной плате и пеня, а также в отношении него отсутствовали судебные акты в части оплаты арендной платы за арендуемое имущество в течение срока, указанного в пункте 1 части 1 статьи 3 настоящего Положения;

3)площадь арендуемых помещений не превышает 2000 (две тысячи) квадратных метров;

4)арендуемое имущество не включено в утвержденный Троснянским районным Советом народных депутатов Перечень муниципального имущества, не подлежащего отчуждению арендаторам, и предназначенного для передачи во владение и (или) 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 района предусматривает в решениях об условиях приватизации муниципального имущества преимущественное право арендаторов, соответствующих установленным частью 1 статьи 3 настоящего Положения требованиям, на приобретение арендуемого имущества.

2. Арендатор, соответствующий установленным частью 1 статьи 3 настоящего Положения требованиям, по своей инициативе вправе направить в администрацию города Мценска 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 Троснянским районным Советом народных депутатов Перечень муниципального недвижимого имущества, не подлежащего отчуждению арендаторам 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 отделом по управлению муниципальным имуществом .

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 района 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 района обязана:

1) обеспечить заключение отделом по управлению муниципальным имуществом 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 района;

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 района об условиях приватизации арендуемого имущества;

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

в) проект договора купли-продажи арендуемого имущества;

г) договор о его залоге арендуемого имущества.

Стороной договора от лица собственника арендуемого муниципального имущества выступает отдел по управлению муниципальным имуществом.

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

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 Троснянского районного 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", а также проекты договора купли-продажи арендуемого имущества и договора о его залоге.

Денежные средства, полученные от реализации муниципального недвижимого имущества, поступают в полном объеме в бюджет района.

5. В любой день до истечения срока, установленного частью 3 статьи 4 настоящего Положения, арендаторы вправе подать в администрацию района 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, отказ администрации района в реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, а также ее бездействие в части принятия решения об отчуждении арендуемого имущества и (или) совершения юридически значимых действии, необходимых для реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

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

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

2) по истечении тридцати дней со дня получения арендатором предложения и (или) проектов договора купли-продажи арендуемого имущества и договора о его залоге в случае, если эти договоры не подписаны арендатором и не возвращены в отдел по управлению муниципальным имуществом в указанный срок;

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 района 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 единовременно или в рассрочку.

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, обязательным является заключение договора о залоге указанного имущества до его полной оплаты. Договор о залоге арендуемого имущества заключается одновременно с договором купли-продажи указанного имущества. Расходы на государственную регистрацию договора о залоге арендуемого имущества возлагаются на арендатора.

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".