**О внесении изменений в постановление администрации**

**муниципального образования Кущёвский район**

**от 24 июля 2017 года № 1345 «О порядке формирования,**

**ведения и опубликования Перечня муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования**

**Кущёвский район и свободного от прав третьих лиц**

**(за исключением имущественных прав субъектов малого и**

**среднего предпринимательства), предназначенного для**

**предоставления во владение и (или) в пользование субъектам**

**малого и среднего предпринимательства и организациям,**

**образующим инфраструктуру поддержки субъектов**

**малого и среднего предпринимательства, порядке и**

**условиях предоставления в аренду включённого**

**в указанный Перечень имущества»**

В целях приведения муниципальных правовых актов в соответствие с действующим законодательством, в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства», Федеральным законом от 22 июля 2008 года № 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», п о с т а н о в л я ю:

1. Внести изменения в постановление администрации муниципального образования Кущёвский район от 24 июля 2017 года № 1345 «О порядке формирования, ведения и опубликования Перечня муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования Кущёвский район и свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для предоставления во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, порядке и условиях предоставления в аренду включённого в указанный Перечень имущества»:

1) в наименовании слова «за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства» заменить словами «за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а так же имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства»;

2) в преамбуле слова «Федеральным законом от 22 июля2008 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» заменить словами «Федеральным законом от 22 июля 2008 года № 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»;

3) в пунктах 1 и 2 слова «за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства» заменить словами «за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства».

2. Внести изменения в приложение № 1 к постановлению администрации муниципального образования Кущёвский район от 24 июля 2017 года № 1345 «О порядке формирования, ведения и опубликования Перечня муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования Кущёвский район и свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для предоставления во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, порядке и условиях предоставления в аренду включённого в указанный Перечень имущества»:

1) в наименовании слова «за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства» заменить словами «за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а так же имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства»;

2) в абзаце втором пункта 2 слова «Федерального закона от 22 июля 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» заменить словами «Федерального закона от 22 июля 2008 года № 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»;

3) в пункт 2 добавить абзац 3 в следующей редакции:

«Настоящий порядок устанавливает порядок формирования, ведения (в том числе ежегодного дополнения) и обязательного опубликования перечня муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования Кущёвский район, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а так же имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), которое может быть предоставлено субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы), а так же может быть отчуждено на возмездной основе в собственность субъектов малого и среднего предпринимательства в соответствии с Федеральным законом № 159-ФЗ и в случаях, указанных в подпунктах 6,8 и 9 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее-Перечень).

Муниципальное имущество, закреплённое на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальным унитарным предприятием, на праве оперативного управления за муниципальным учреждением, по предложению указанных предприятий или учреждения и с согласия органа местного самоуправления, уполномоченного на согласование сделки с соответствующим имуществом, может быть включено в Перечень имущества в порядке, установленном статьёй 18 Федерального закона № 209-ФЗ, в целях предоставления такого имущества во владение и (или) в пользование субъектам МСП и организациям, образующим инфраструктуру поддержки МСП.»

4. пункт 6 дополнить восьмым абзацем:

«земельные участки, предусмотренные подпунктами 1-10,13-15,18 и 19 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, за исключением земельных участков, предоставленных в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства.»

5. пункт 8 изложить в следующей редакции:

«Имущество должно быть учтено в реестре муниципального имущества. Сведения об имуществе, включаемые в Перечень, должны совпадать с информацией, содержащейся в соответствующем реестре.

6. пункт 14 изложить в новой редакции:

«Запрещается продажа муниципального имущества, включённого в перечень, за исключением возмездного отчуждения такого имущества в собственность субъектов малого и среднего предпринимательства в соответствии с Федеральным законом № 159-ФЗ и в случаях, указанных в подпунктах 6,8 и 9 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации. В отношении указанного имущества запрещаются так же переуступка прав пользования им, передача прав пользования им в залог и внесение прав пользования таким имуществом в уставный капитал любых других субъектов хозяйственной деятельности, передача третьим лицам прав и обязанностей по договорам аренды такого имущества (пернаём), передача в субаренду, за исключением предоставления такого имущества в субаренду субъектам малого и среднего предпринимательства организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, и в случае, если в субаренду предоставляется имущество, предусмотренное пунктом 14 части 1 статьи 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ».

3. Внести изменения в приложение № 2 постановление администрации муниципального образования Кущёвский район от 24 июля 2017 года № 1345 «О порядке формирования, ведения и опубликования Перечня муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования Кущёвский район и свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для предоставления во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, порядке и условиях предоставления в аренду включённого в указанный Перечень имущества»:

1) в наименовании слова «за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства» заменить словами «за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а так же имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства»;

2) пункт 14 раздела 3 изложить в следующей редакции:

«14. Муниципальное имущество, включённое в перечень, используется путём предоставления во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства (далее – субъекты МСП) и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов МСП, либо отчуждения на возмездной основе в собственность субъектов МСП в соответствии с Федеральным законом № 159-ФЗ и в случаях, указанных в подпунктах 6,8 и 9 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации.»

В наименовании раздела 3 слова «за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства» заменить словами «за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства»;

3) пункт 29 раздела 4 дополнить третьим абзацем следующего содержания:

«Предоставление в аренду земельных участков, включённых в перечень имущества, осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и земельным законодательством»

4) в пункт 42 раздела 4 дополнить следующим содержание:

«В проект договора аренды недвижимого имущества, заключаемого с субъектами МСП, входящий в состав документации об аукционе либо направляемый лицу, имеющему право на заключение договора без проведения торгов, рекомендуется включать следующие специальные условия:

1. Долгосрочность.

Договор заключается на срок не менее 5 лет, за исключением случая поступления до заключения договора заявления лица, приобретающего права владения и (или) пользования имуществом, об уменьшении срока договора.

Максимальный срок предоставления бизнес – инкубаторами государственного или муниципального имущества в аренду (субаренду) субъектам МСП не должен превышать 3 лет.

2. Льготная ставка арендной платы, прекращение действия предоставленных льгот в случае, если субъект МСП, организация, образующая инфраструктуру поддержки субъектов МСП. Нарушили установленные договором условия их предоставления;

3. Использование имущества по целевому назначению.

Использование субъектом МСП или организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов МСП, арендованного имущества не по целевому назначению является основанием для прекращения прав владения и пользования таким имуществом в судебном порядке. По требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, предусмотренных статьёй 619 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4. Ограничения использования имущества.

В отношении имущества переданного в аренду субъекту МСП запрещаются:

- продажа имущества;

- переуступка прав пользования имуществом;

- передача прав пользования имуществом в залог;

- внесение прав пользования имуществом в уставный капитал любых других субъектов хозяйственной деятельности;

5. Перезаключение договора на новый срок.

Договор аренды может быть перезаключён на новый срок без проведения торгов при одновременном соблюдении следующих условий:

- размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;

- минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора

6. Субъекты МСП, за исключением субъектов МСП, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона № 209-ФЗ и субъектов МСП, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространённых полезных ископаемых). При возмездном отчуждении арендуемого имущества из муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определённой независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом № 135-ФЗ. При этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что:

- арендуемое имущество на день подачи заявления находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течении двух и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 статьи 9 Федерального закона № 159-ФЗ;

- отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества в соответствии с частью 4 статьи 4 Федерального закона № 159-ФЗ, а в случае, предусмотренном частью 2 или частью 2.1 статьи 9 Федерального закона № 159-ФЗ на день подачи субъектом МСП заявления;

- арендуемое имущество не включено в утверждённый в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона № 209 –ФЗ Перечень имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам МСП, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1. статьи 9 настоящего Федерального закона;

- сведения о субъектах МСП на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества не исключены из единого реестра субъектов.

Не допускается уступка субъектам МСП преимущественного права на приобретение арендуемого имущества. Преимущественное право субъекта МСП на приобретение арендуемого имущества утрачивается в случае:

- с момента отказа субъекта МСП от заключения договора купли-продажи арендуемого имущества;

- по истечении 30 дней со дня получения субъектом МСП проекта договора купли-продажи арендуемого имущества в случае, если этот договор не подписан субъектом МСП в указанный срок, за исключением случаев предоставления течения указанного срока;

- с момента расторжения договора купли-продажи арендуемого имущества в связи с существенным нарушением его условий субъектом МСП;

7. Порядок приобретения арендуемого имущества в собственность.

Арендатор направляет заявление в отношении арендуемого имущества в администрацию при условии, что:

- арендуемое имущество по состоянию на 1 июля 2015 года находится в его временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение трёх и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества;

- арендуемое имущество включено в Перечень имущества в течении пяти и более лет до дня подачи этого заявления.

Администрация при получении заявления обязана:

- обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в двух месячный срок с даты получения заявления;

- принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества в двух недельный срок с даты принятия отчёта о его оценке;

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

8. Условия договора купли-продажи.

- оплата недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности и приобретаемого субъектами МСП при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, осуществляется единовременно или в рассрочку посредством ежемесячных или ежеквартальных выплат в равных долях. Срок рассрочки оплаты такого имущества при реализации преимущественного права на его приобретение устанавливается муниципальным правовым актом, но не должен составлять менее пяти лет;

- право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобритаемого арендуемого имущества, а так же срока рассрочки в установленных в соответствии с настоящим пунктом пределах принадлежит субъекту МСП при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества. Имущество, приобретаемое в рассрочку, находится в залоге у продавца до полной его оплаты;

9. Периодичность и формы контроля администрацией соблюдения условий договора о сохранности имущества, его использовании по целевому назначению и условий, в соответствии с которыми предоставлены льготы по арендной плате.

10. Условия, направленные на обеспеченнее арендатором сохранности такого имущества, в том числе:

- сообщать арендодателю о ставшем известным арендатору повреждении, аварии или ином обстоятельстве, которое нанесло или может нанести ущерб имуществу, и принимать меры для предотвращения его дальнейшего разрушения или повреждения, а так же к устранению нанесённого имуществу ущерба;

- обеспечивать сохранность имущества, инженерных коммуникаций и оборудования объектов недвижимого имущества, нести расходы на их содержание и поддержание в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

- не производить переустройство и (или) перепланировку объектов недвижимого имущества, реконструкцию, иные неотделимые без вреда для имущества улучшения, а так же капитальный ремонт без предварительного письменного согласия арендодателя;

-не сдавать имущество в субаренду (поднаём) или безвозмездное пользование (ссуду) без согласия арендодателя, не осуществлять другие действия, влекущие какое-либо ограничение (обременение) предоставленных арендатору имущественных прав, а так же не передавать свои права и обязанности по договору другому лицу (перенаём);

- обеспечивать беспрепятственный доступ к имуществу (либо во все помещения объекта недвижимого имущества) представителей арендодателя для проведения проверки соблюдения арендатором условий договора, эффективности использования и обеспечения сохранности имущества, а так же предоставлять по требованию арендодателя документацию, относящуюся к предмету проверки.

Договор аренды имущества, включённого в Перечень имущества, заключается с субъектом МСП, на срок не менее пяти лет. Срок договора может быть уменьшен на основании заявления, поданного субъектом МСП, до заключения договора.»

4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы муниципального образования Кущевский район М.М.Кумова.

5. Постановление вступает в силу со дня его подписания.

Глава муниципального образования

Кущевский район И.А.Гузев

**ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЯ**

к проекту постановления администрации муниципального образования

Кущевский район от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

«О внесении изменений в постановление администрации

муниципального образования Кущёвский район

от 24 июля 2017 года № 1345 «О порядке формирования,

ведения и опубликования Перечня муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования

Кущёвский район и свободного от прав третьих лиц

(за исключением имущественных прав субъектов малого и

среднего предпринимательства), предназначенного для

предоставления во владение и (или) в пользование субъектам

малого и среднего предпринимательства и организациям,

образующим инфраструктуру поддержки субъектов

малого и среднего предпринимательства, порядке и

условиях предоставления в аренду включённого

в указанный Перечень имущества»»

Проект подготовлен и внесён

отделом имущественных отношений

Управления муниципальным имуществом

администрации муниципального

образования Кущёвский район (УМИ)

Начальник отдела А.Ю.Цеповяз

Проект согласован:

Начальник Управления А.Е.Каплун

Заместитель главы муниципального

образования Кущевский район М.М.Кумов

Главный специалист управления делами И.А.Мыцык

Начальник отдела правового и кадрового

обеспечения управления делами Л.М.Пономарева

Управляющий

делами администрации А.Н.Лозовой

**ЗАЯВКА  
К ПОСТАНОВЛЕНИЮ**

Наименование постановления: «О внесении изменений в постановление администрации муниципального образования Кущёвский район от 24 июля 2017 года № 1345 «О порядке формирования, ведения и опубликования Перечня муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования Кущёвский район и свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для редоставления во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, порядке и условиях предоставления в аренду включённого в указанный Перечень имущества»».

Проект внесён отделом имущественных отношений Управления муниципальным имуществом администрации муниципального образования Кущёвский район.

Распоряжение разослать:

1. УМИ - 3

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.Ю.Цеповяз «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2018 г.