

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕКАТЕРИНБУРГСКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА
ЧЕТВЕРТЫЙ СОЗЫВ
Семьдесят второе заседание**

**РЕШЕНИЕ
от 17 февраля 2009 г. N 13/72**

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ "О ПОРЯДКЕ ОТЧУЖДЕНИЯ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ГОРОД ЕКАТЕРИНБУРГ"
И АРЕНДУЕМОГО СУБЪЕКТАМИ МАЛОГО И
СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА"**

Список изменяющих документов

(в ред. Решений Екатеринбургской городской Думы
от 22.09.2009 N 32/9, от 09.02.2010 N 12/17, от 15.03.2011 N 27/38,
от 22.11.2011 N 74/49, от 13.03.2012 N 13/55, от 22.10.2013 N 2/4,
от 22.09.2015 N 34/38, от 25.10.2016 N 34/54,
с изм., внесенными Решением Арбитражного суда
Свердловской области от 13.10.2009 N А60-32107/2009-С9)

Рассмотрев [Постановление](#) Главы Екатеринбурга от 4 февраля 2009 года N 239 "О внесении на рассмотрение в Екатеринбургскую городскую Думу проекта решения Екатеринбургской городской Думы "Об утверждении Положения о порядке отчуждения недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования "город Екатеринбург" и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства", в соответствии с Федеральным [законом](#) от 22 июля 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", руководствуясь [статьей 26](#) Устава муниципального образования "город Екатеринбург", Екатеринбургская городская Дума решила:

1. Утвердить [Положение](#) "О порядке отчуждения недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования "город Екатеринбург" и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства" (Приложение 1).
2. Настоящее Решение вступает в силу по истечении десяти дней со дня его официального опубликования.
3. Опубликовать настоящее Решение в "Вестнике Екатеринбургской городской Думы".
4. Контроль исполнения настоящего Решения возложить на постоянную комиссию по муниципальной собственности (Тестов В.Н.).

Глава Екатеринбурга
А.М.ЧЕРНЕЦКИЙ

Приложение 1
к Решению
Екатеринбургской городской Думы
от 17 февраля 2009 г. N 13/72

**ПОЛОЖЕНИЕ
"О ПОРЯДКЕ ОТЧУЖДЕНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,
НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ГОРОД ЕКАТЕРИНБУРГ"
И АРЕНДУЕМОГО СУБЪЕКТАМИ МАЛОГО И**

СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА"

Список изменяющих документов

(в ред. Решений Екатеринбургской городской Думы от 22.09.2009 N 32/9, от 09.02.2010 N 12/17, от 15.03.2011 N 27/38, от 22.11.2011 N 74/49, от 13.03.2012 N 13/55, от 22.10.2013 N 2/4, от 22.09.2015 N 34/38, от 25.10.2016 N 34/54, с изм., внесенными Решением Арбитражного суда Свердловской области от 13.10.2009 N А60-32107/2009-С9)

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Федеральными законами от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ), от 22 июля 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 - Федеральный закон от 22 июля 2008 года N 159-ФЗ), от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ), от 21 декабря 2001 года N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" (далее - Федеральный закон от 21 декабря 2001 года N 178-ФЗ), Законом Свердловской области от 4 февраля 2008 года N 10-ОЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Свердловской области" (далее - Областной закон от 4 февраля 2008 года N 10-ОЗ).

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

(в ред. Решения Екатеринбургской городской Думы от 22.10.2013 N 2/4)

1) Администрация города Екатеринбурга в лице Департамента по управлению муниципальным имуществом (далее - Департамент) в отношении недвижимого имущества, включенного в состав муниципальной казны муниципального образования "город Екатеринбург" (далее - муниципальная казна) и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства (далее - арендуемое недвижимое имущество);

(подп. 1 в ред. Решения Екатеринбургской городской Думы от 22.11.2011 N 74/49)

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

3. В соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ к субъектам малого и среднего предпринимательства относятся зарегистрированные в соответствии с законодательством Российской Федерации хозяйственные общества, хозяйственные партнерства, производственные кооперативы, потребительские кооперативы, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели, соответствующие следующим условиям:

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

1.1) 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 25 процентов, а суммарная доля участия иностранных юридических лиц и (или) юридических лиц, не являющихся субъектами малого и среднего предпринимательства, не превышает 49 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, соответствующие требованиям, указанным в подпунктах 1.3 - 1.5 настоящего пункта;

1.2) акции акционерного общества, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг, отнесены к акциям высокотехнологичного (инновационного) сектора экономики в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

1.3) 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;

1.4) хозяйственные общества, хозяйственные партнерства получили статус участника проекта в соответствии с Федеральным [законом](#) от 28 сентября 2010 года N 244-ФЗ "Об инновационном центре "Сколково";

1.5) учредителями (участниками) хозяйственных обществ, хозяйственных партнерств являются юридические лица, включенные в утвержденный Правительством Российской Федерации перечень юридических лиц, предоставляющих государственную поддержку инновационной деятельности в формах, установленных Федеральным [законом](#) от 23 августа 1996 года N 127-ФЗ "О науке и государственной научно-технической политике". Юридические лица включаются в данный перечень в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, при условии соответствия одному из следующих критериев:

юридические лица являются публичными акционерными обществами, не менее 50 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 50 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](#) от 12 января 1996 года N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях";

юридические лица созданы в соответствии с Федеральным [законом](#) от 27 июля 2010 года N 211-ФЗ "О реорганизации Российской корпорации нанотехнологий";

Подпункт 1.6 пункта 3 вступает в силу с 1 июля 2017 года ([Решение](#) Екатеринбургской городской Думы от 25.10.2016 N 34/54).

1.6) акционеры - Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, общественные и религиозные организации (объединения), благотворительные и иные фонды (за исключением инвестиционных фондов) владеют не более чем 25 процентами голосующих акций акционерного общества, а акционеры - иностранные юридические лица и (или) юридические лица, не являющиеся субъектами малого и среднего предпринимательства, владеют не более чем 49 процентами голосующих акций акционерного общества;

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

2.1) от 101 до 250 человек для средних предприятий;

2.2) до 100 человек для малых предприятий (среди малых предприятий выделяются микропредприятия - до 15 человек);

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

(п. 3 в ред. [Решения](#) Екатеринбургской городской Думы от 25.10.2016 N 34/54)

4. Действие настоящего Положения распространяется на субъектов малого и среднего предпринимательства, арендующих 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) осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых).

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](#) Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ;

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

(в ред. [Решения](#) Екатеринбургской городской Думы от 22.10.2013 N 2/4)

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

4) недвижимое имущество, ограниченное в обороте;

5) муниципальное недвижимое имущество, если по состоянию на 1 июля 2015 года опубликовано объявление о продаже такого имущества на торгах или заключен договор, предусматривающий отчуждение такого имущества унитарным предприятием.

(подп. 5 введен [Решением](#) Екатеринбургской городской Думы от 22.10.2013 N 2/4; в ред. [Решения](#) Екатеринбургской городской Думы от 22.09.2015 N 34/38)

6. Субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в [части 3 статьи 14](#) Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ, 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](#) от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ. При этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что:

(в ред. [Решения](#) Екатеринбургской городской Думы от 22.09.2009 N 32/9)

1) арендуемое недвижимое имущество по состоянию на 1 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 такого имущества, за исключением случая, предусмотренного [пунктом 11-1](#) настоящего Положения;

(в ред. [Решений](#) Екатеринбургской городской Думы от 22.10.2013 N 2/4, от 22.09.2015 N 34/38)

2) отсутствует задолженность по арендной плате за арендуемое недвижимое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого недвижимого имущества в соответствии с [пунктом 16](#) настоящего Положения, а в случаях, предусмотренных [пунктами 11, 11-1](#) настоящего Положения, - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества;

(в ред. [Решений](#) Екатеринбургской городской Думы от 22.09.2009 N 32/9, от 22.11.2011 N 74/49, от 22.10.2013 N 2/4)

3) утратил силу. - [Решение](#) Екатеринбургской городской Думы от 22.10.2013 N 2/4;

4) арендуемое недвижимое имущество не включено в перечень муниципального имущества (зданий, строений, сооружений и нежилых помещений), предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства в муниципальном образовании "город Екатеринбург", утвержденный в соответствии с [частью 4 статьи 18](#) Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ, за исключением случая, предусмотренного [пунктом 11-1](#) настоящего Положения;

(в ред. [Решения](#) Екатеринбургской городской Думы от 22.10.2013 N 2/4)

5) 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.

(подп. 5 введен [Решением](#) Екатеринбургской городской Думы от 25.10.2016 N 34/54)

7. Продажа объекта может быть осуществлена по инициативе продавца или субъекта малого или среднего предпринимательства, арендуемого муниципальное недвижимое имущество, (далее - арендатор) в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования "город Екатеринбург" и настоящим Положением.

(в ред. [Решения](#) Екатеринбургской городской Думы от 22.10.2013 N 2/4)

В решении об условиях приватизации недвижимого имущества, арендованного субъектом малого или среднего предпринимательства, соответствующего требованиям, установленным [статьей 3](#) Федерального

закона от 22 июля 2008 года N 159-ФЗ, предусматривается преимущественное право арендатора на приобретение данного недвижимого имущества.

(в ред. [Решения](#) Екатеринбургской городской Думы от 22.09.2009 N 32/9)

Решение об условиях приватизации оформляется постановлением Администрации города Екатеринбурга.

(в ред. [Решения](#) Екатеринбургской городской Думы от 15.03.2011 N 27/38)

8. Департамент отказывает в заключении договора купли-продажи арендуемого недвижимого имущества в случае, если арендатор не соответствует требованиям, установленным Федеральным [законом](#) от 22 июля 2008 года N 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 N 159-ФЗ.

(п. 8 в ред. [Решения](#) Екатеринбургской городской Думы от 22.11.2011 N 74/49)

9. Арендатор утрачивает преимущественное право на приобретение арендуемого недвижимого имущества:

(в ред. [Решения](#) Екатеринбургской городской Думы от 22.10.2013 N 2/4)

1) с момента отказа арендатора от заключения договора купли-продажи арендуемого недвижимого имущества;

(в ред. [Решения](#) Екатеринбургской городской Думы от 22.09.2009 N 32/9)

2) по истечении тридцати дней со дня получения арендатором предложения и (или) проекта договора купли-продажи арендуемого недвижимого имущества в случае, если этот договор не подписан арендатором в указанный срок, за исключением случаев приостановления течения срока в соответствии с [частью 4.1 статьи 4](#) Федерального закона от 22 июля 2008 года N 159-ФЗ;

(в ред. Решений Екатеринбургской городской Думы от 22.09.2009 [N 32/9](#), от 22.10.2013 [N 2/4](#))

3) с момента расторжения договора купли-продажи арендуемого недвижимого имущества в связи с существенным нарушением его условий арендатором.

10. В тридцатидневный срок с момента утраты арендатором преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества по основаниям, определенным [пунктом 9](#) настоящего Положения, постановлением Администрации города Екатеринбурга вносятся изменения в решение об условиях приватизации арендуемого недвижимого имущества в части использования способов его приватизации, установленных Федеральным [законом](#) от 21 декабря 2001 года N 178-ФЗ, или отменяется решение об условиях приватизации арендуемого недвижимого имущества.

(в ред. Решений Екатеринбургской городской Думы от 15.03.2011 [N 27/38](#), от 22.11.2011 [N 74/49](#))

Подготовку указанного проекта постановления Администрации города Екатеринбурга осуществляет Департамент.

(в ред. Решений Екатеринбургской городской Думы от 15.03.2011 [N 27/38](#), от 22.11.2011 [N 74/49](#))

Глава 2. ПРОДАЖА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, СОСТАВЛЯЮЩЕГО МУНИЦИПАЛЬНУЮ КАЗНУ, ПО ИНИЦИАТИВЕ АРЕНДАТОРА

(в ред. [Решения](#) Екатеринбургской городской Думы
от 22.11.2011 N 74/49)

11. Арендатор направляет заявление о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества (далее - заявление) в Департамент. Заявление должно содержать:

1) указание на то, что арендуемое имущество не включено (включено) в перечень муниципального имущества (зданий, строений, сооружений и нежилых помещений), предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства в муниципальном образовании "город Екатеринбург", утвержденный в соответствии с [частью 4 статьи 18](#) Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ;

2) указание на выбор порядка оплаты недвижимого имущества (единовременно или в рассрочку, с учетом неотделимых улучшений, произведенных арендатором, или без такого учета).

(п. 11 в ред. [Решения](#) Екатеринбургской городской Думы от 25.10.2016 N 34/54)

11-1. Арендатор по своей инициативе вправе направить в Департамент заявление в отношении арендуемого недвижимого имущества, включенного в перечень муниципального имущества (зданий, строений, сооружений и нежилых помещений), предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства в муниципальном образовании "город Екатеринбург", утвержденный в соответствии с [частью 4 статьи 18](#) Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ, при условии, что:

арендуемое имущество по состоянию на 1 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;

(в ред. [Решения](#) Екатеринбургской городской Думы от 22.09.2015 N 34/38)

арендуемое недвижимое имущество включено в утвержденный в соответствии с [частью 4 статьи 18](#) Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ перечень муниципального имущества (зданий, строений, сооружений и нежилых помещений), предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства в муниципальном образовании "город Екатеринбург", в течение пяти и более лет до дня подачи этого заявления.

(п. 11-1 введен [Решением](#) Екатеринбургской городской Думы от 22.10.2013 N 2/4)

12. 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, Департамент осуществляет следующие функции:

(в ред. [Решения](#) Екатеринбургской городской Думы от 22.11.2011 N 74/49)

1) регистрация заявлений арендаторов;

2) получение сведений из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства о соответствии арендаторов условиям отнесения к категории субъектов малого и среднего предпринимательства и рассмотрение документов, представленных арендаторами, на предмет их соответствия требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;

(подп. 2 в ред. [Решения](#) Екатеринбургской городской Думы от 25.10.2016 N 34/54)

3) обеспечение при необходимости государственной регистрации права собственности муниципального образования "город Екатеринбург" на недвижимое имущество, подлежащее отчуждению;

4) обеспечение заключения договора с оценщиком на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого недвижимого имущества в срок не позднее двух месяцев со дня получения заявления арендатора;

(в ред. [Решения](#) Екатеринбургской городской Думы от 22.10.2013 N 2/4)

5) разработка (при необходимости) проекта обязательств арендатора по сохранению арендуемого недвижимого имущества, отнесенного к числу объектов культурного наследия, после перехода на него права собственности;

(в ред. [Решения](#) Екатеринбургской городской Думы от 22.10.2013 N 2/4)

6) разработка и утверждение примерного договора купли-продажи арендуемого недвижимого имущества;

(в ред. [Решения](#) Екатеринбургской городской Думы от 22.09.2009 N 32/9)

7) обеспечение внесения изменений в прогнозный план (программу) приватизации муниципального имущества;

8) обеспечение проведения заседания комиссии по определению условий приватизации имущества муниципального образования "город Екатеринбург" и принятия решения об условиях приватизации арендуемого недвижимого имущества, подлежащего отчуждению, в двухнедельный срок со дня принятия отчета об оценке недвижимого имущества;

(подп. 8 в ред. [Решения](#) Екатеринбургской городской Думы от 22.10.2013 N 2/4)

9) обеспечение публикации сообщения о продаже арендуемого недвижимого имущества;

(в ред. [Решения](#) Екатеринбургской городской Думы от 22.10.2013 N 2/4)

10) направление арендатору в десятидневный срок со дня принятия решения об условиях приватизации арендуемого недвижимого имущества проекта договора купли-продажи арендуемого недвижимого имущества;

(подп. 10 в ред. [Решения](#) Екатеринбургской городской Думы от 22.10.2013 N 2/4)

11) заключение с арендатором договора купли-продажи арендуемого недвижимого имущества.

(в ред. Решений Екатеринбургской городской Думы от 22.09.2009 N 32/9, от 22.10.2013 N 2/4)

13. Договор купли-продажи арендуемого недвижимого имущества не может быть заключен при невозможности определить недвижимое имущество, подлежащее продаже ([статья 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.

14. В течение тридцати дней с даты получения заявления, указанного в [пунктах 11, 11-1](#) настоящего Положения, Департамент возвращает арендатору заявление с указанием причины отказа в приобретении арендуемого недвижимого имущества в случаях, если арендатор не соответствует требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и (или) продажа недвижимого имущества, указанного в заявлении, в порядке реализации преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества не допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации.

(в ред. Решений Екатеринбургской городской Думы от 22.11.2011 N 74/49, от 22.10.2013 N 2/4)

СОСТАВЛЯЮЩЕГО МУНИЦИПАЛЬНУЮ КАЗНУ,
ПО ИНИЦИАТИВЕ ДЕПАРТАМЕНТА
(в ред. [Решения](#) Екатеринбургской городской Думы
от 22.11.2011 N 74/49)

15. В течение десяти дней с даты принятия постановления Администрации города Екатеринбурга, содержащего решения об условиях приватизации арендуемого недвижимого имущества, Департамент направляет арендаторам, соответствующим требованиям, установленным Федеральным [законом](#) от 22 июля 2008 года N 159-ФЗ, следующие документы:

(в ред. Решений Екатеринбургской городской Думы от 15.03.2011 [N 27/38](#), от 22.11.2011 [N 74/49](#), от 22.10.2013 [N 2/4](#))

- 1) копию указанного постановления Администрации города Екатеринбурга;
- (подп. 1 в ред. [Решения](#) Екатеринбургской городской Думы от 15.03.2011 N 27/38)
- 2) предложение о заключении договора купли-продажи арендуемого недвижимого имущества;
- 3) проект договора купли-продажи арендуемого недвижимого имущества;
- 4) требования о погашении задолженности по арендной плате за недвижимое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) с указанием их размера при их наличии.

(подп. 4 в ред. [Решения](#) Екатеринбургской городской Думы от 22.09.2009 N 32/9)

16. В случае согласия арендатора на использование преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества договор купли-продажи арендуемого недвижимого имущества должен быть заключен в течение тридцати дней со дня получения арендатором предложения о его заключении и (или) проекта договора купли-продажи арендуемого недвижимого имущества.

(в ред. Решений Екатеринбургской городской Думы от 22.09.2009 [N 32/9](#), от 22.10.2013 [N 2/4](#))

При заключении договора купли-продажи арендуемого недвижимого имущества необходимо наличие заявления арендатора о соответствии его условиям отнесения к категориям субъектов малого и среднего предпринимательства, установленным законодательством 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 недвижимое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) в размере, указанном в требовании о погашении такой задолженности (в случае, если данное требование направлялось арендатору).

(в ред. Решений Екатеринбургской городской Думы от 22.09.2009 [N 32/9](#), от 22.10.2013 [N 2/4](#))

17. В любой день до истечения срока, установленного [пунктом 16](#) настоящего Положения, арендаторы вправе подать в письменной форме заявление об отказе от использования преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества.

Глава 4. ПРОДАЖА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ПРЕДПРИЯТИЮ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ

18. Предприятие вправе осуществить возмездное отчуждение недвижимого имущества, принадлежащего ему на праве хозяйственного ведения и арендуемого лицом, отвечающим требованиям, предусмотренным Федеральным [законом](#) от 22 июля 2008 года N 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.

19. 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.

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

(в ред. [Решения](#) Екатеринбургской городской Думы от 22.11.2011 N 74/49)

- 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](#) 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 Департамента на предоставление недвижимого имущества в аренду.

(в ред. [Решения](#) Екатеринбургской городской Думы от 22.11.2011 N 74/49)

21. В течение тридцати дней с момента поступления документов Департамент направляет арендатору или арендаторам уведомление о поступлении документов.

(в ред. [Решения](#) Екатеринбургской городской Думы от 22.11.2011 N 74/49)

Согласие Департамента на совершение предприятием сделки, направленной на возмездное отчуждение недвижимого имущества, арендованного субъектом малого или среднего предпринимательства, дается не ранее чем через тридцать дней после направления Департаментом уведомления арендатору или арендаторам недвижимого имущества.

(в ред. [Решения](#) Екатеринбургской городской Думы от 22.11.2011 N 74/49)

22. Предприятие, получившее согласие Департамента 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](#) от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ, проект договора купли-продажи арендуемого недвижимого имущества, а также требования о погашении задолженности по плате за аренду недвижимого имущества, неустойкам (штрафам, пеням) с указанием их размера при их наличии.

(в ред. Решений Екатеринбургской городской Думы от 22.09.2009 [N 32/9](#), от 22.11.2011 [N 74/49](#))

Глава 5. ОПЛАТА ПРИОБРЕТАЕМОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

23. Оплата недвижимого имущества осуществляется единовременно или в рассрочку (ежемесячными или ежеквартальными платежами в равных долях). Право выбора порядка оплаты приобретаемого арендуемого недвижимого имущества, а также срока рассрочки оплаты в установленных Областным [законом](#) от 4 февраля 2008 года N 10-ОЗ пределах принадлежит арендатору при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества.

(в ред. [Решения](#) Екатеринбургской городской Думы от 22.10.2013 N 2/4)

На сумму денежных средств, по уплате которой предоставляется рассрочка, производится начисление процентов исходя из ставки, равной одной трети ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату опубликования объявления о продаже недвижимого имущества.

24. Если недвижимое имущество приобретается арендатором в рассрочку, то данное недвижимое имущество находится в залоге у продавца в соответствии с [частью 5 статьи 5](#) Федерального закона от 22 июля 2008 года N 159-ФЗ.

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

(п. 24 в ред. [Решения](#) Екатеринбургской городской Думы от 22.09.2009 N 32/9)

25. Для определения размера денежных средств, затраченных арендатором на производство неотделимых улучшений и засчитываемых в счет оплаты приобретаемого арендуемого недвижимого имущества, Департамент направляет в Контрольно-ревизионное управление Администрации города Екатеринбурга проектно-сметную документацию на производство этих неотделимых улучшений, представленную арендатором. Порядок согласования проектно-сметной документации определяется постановлением Администрации города Екатеринбурга. Стоимость неотделимых улучшений недвижимого имущества, произведенных арендатором, засчитывается на основании заключения Контрольно-ревизионного управления Администрации города Екатеринбурга в счет оплаты приобретаемого арендуемого недвижимого имущества при наличии письменного согласия Департамента на производство этих неотделимых улучшений.

(в ред. Решений Екатеринбургской городской Думы от 22.09.2009 [N 32/9](#), от 15.03.2011 [N 27/38](#), от 22.11.2011 [N 74/49](#))

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

(п. 26 в ред. [Решения](#) Екатеринбургской городской Думы от 22.09.2009 N 32/9)

27 - 28. Утратили силу. - [Решение](#) Екатеринбургской городской Думы от 09.02.2010 N 12/17.

29. Департамент осуществляет контроль за своевременным поступлением арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества, подлежащего отчуждению в соответствии с законодательством

Российской Федерации и настоящим Положением, до момента перехода права собственности на данное недвижимое имущество, а также за поступлением денежных средств, уплачиваемых во исполнение договора купли-продажи данного недвижимого имущества.

(в ред. Решений Екатеринбургской городской Думы от 22.11.2011 [N 74/49](#), от 22.10.2013 [N 2/4](#))

30. Оформление прав на земельный участок, на котором расположено недвижимое имущество и который необходим для его использования, осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

(в ред. [Решения](#) Екатеринбургской городской Думы от 22.10.2013 [N 2/4](#))
