



ГОРОДСКАЯ ДУМА ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА

РЕШЕНИЕ

27.09.2023

№ 176

Г
О внесении изменений в постановление
городской Думы города Нижнего
Новгорода от 17.12.2008 № 188 «О
Положении о порядке реализации
преимущественного права выкупа
арендованного муниципального
имущества субъектами малого и
среднего предпринимательства»

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения движимого и 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», статьей 29 Устава города Нижнего Новгорода

ГОРОДСКАЯ ДУМА РЕШИЛА:

1. Внести в преамбулу постановления городской Думы города Нижнего Новгорода от 17.12.2008 № 188 «О Положении о порядке реализации преимущественного права выкупа арендованного муниципального имущества субъектами малого и среднего предпринимательства» (с изменениями, внесенными постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 23.09.2009 № 96, решениями городской Думы города Нижнего Новгорода от 23.03.2011 № 38, от 23.05.2012 № 59, от 28.05.2014 № 84, от 21.06.2017 № 149, от 21.11.2018 № 241, от 24.05.2023 № 93) следующие изменения:

1.1. Слова «Федеральным законом от 22.07.2008 № 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 движимого и 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»».

1.2. Слова «, постановлением Правительства Российской Федерации от 18.12.2008 № 961 «О предельных значениях и сроке рассрочки оплаты находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства имущества, применяемых при реализации ими преимущественного права на приобретение такого имущества»» исключить.

2. Внести в Положение о порядке реализации преимущественного права выкупа арендованного муниципального имущества субъектами малого и среднего предпринимательства, принятое постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 17.12.2008 № 188 (с изменениями, внесенными постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 23.09.2009 № 96, решениями городской Думы города Нижнего Новгорода от 23.03.2011 № 38, от 23.05.2012 № 59, от 28.05.2014 № 84, от 21.06.2017 № 149, от 21.11.2018 № 241, от 24.05.2023 № 93), следующие изменения:

2.1. В пункте 1.1:

2.1.1. Слова «Федеральным законом от 22.07.2008 № 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 движимого и 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»».

2.1.2. Слова «, постановлением Правительства Российской Федерации от 18.12.2008 № 961 «О предельных значениях и сроке рассрочки оплаты находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства имущества, применяемых при реализации ими преимущественного права на приобретение такого имущества»» исключить.

2.2. Пункт 1.2 изложить в следующей редакции:

«1.2. Настоящее Положение устанавливает организационные и правовые основы отчуждения движимого и недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности, и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства.».

2.3. В пункте 1.3:

2.3.1. В подпункте 1.3.3 слово «Недвижимое» заменить словами «Движимое и недвижимое».

2.3.2. В подпункте 1.3.4 слово «Недвижимое» заменить словами «Движимое и недвижимое».

2.3.3. В подпункте 1.3.5 слово «Недвижимое» заменить словами «Муниципальное движимое и недвижимое».

2.3.4. Дополнить подпунктом 1.3.6 следующего содержания:

«1.3.6. Муниципальное движимое имущество, не включенное в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.».

2.4. Дополнить пунктом 1.5 следующего содержания:

«1.5. Муниципальное предприятие вправе осуществить возмездное отчуждение движимого и недвижимого имущества, принадлежащего ему на праве хозяйственного ведения и арендуемого лицом, отвечающим требованиям, установленным пунктом 2.1 настоящего Положения, в порядке, обеспечивающем реализацию преимущественного права арендатора на приобретение указанного имущества.».

2.5. Дополнить пунктом 1.6 следующего содержания:

«1.6. Сведения об отнесении движимого имущества к имуществу, указанному в части 4 статьи 2 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ,

подлежат включению в состав сведений, которые вносятся в утверждаемые в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ перечни муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.».

2.6. В пункте 2.1:

2.6.1. Подпункт 2.1.1 изложить в следующей редакции:

«2.1.1. Арендуемое недвижимое имущество не включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, и на день подачи заявления оно находится в их временном владении и пользовании или временном пользовании непрерывно в течение двух лет и более в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества, за исключением случая, предусмотренного пунктом 2.2 настоящего Положения.».

2.6.2. Дополнить подпунктом 2.1.1¹ следующего содержания:

«2.1.1¹ Арендуемое движимое имущество включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, в указанном перечне в отношении такого имущества отсутствуют сведения об отнесении такого имущества к имуществу, указанному в части 4 статьи 2 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, и на день подачи заявления такое имущество находится в их временном владении и пользовании или временном пользовании непрерывно в течение одного года и более в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества, за исключением случая, предусмотренного пунктом 2.2 настоящего Положения.».

2.6.3. В подпункте 2.1.2 слово «такое» заменить словами «движимое и недвижимое».

2.6.4. Подпункт 2.1.4 исключить.

2.7. В пункте 2.2:

2.7.1. В абзаце первом слова «в уполномоченный орган» заменить словами «в администрацию города Нижнего Новгорода (далее также – уполномоченный орган)».

2.7.2. Подпункт 2.2.1 изложить в следующей редакции:

«2.2.1. Арендуемое имущество на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления находится в его временном владении и пользовании или временном пользовании непрерывно в течение двух лет и более для недвижимого имущества и в течение одного года и более для движимого имущества в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества.».

2.7.3. Подпункт 2.2.2 после слов «этого заявления» дополнить словами «в отношении недвижимого имущества и в течение трех лет до дня подачи этого заявления в отношении движимого имущества».

2.7.4. Дополнить подпунктом 2.2.3 следующего содержания:

«2.2.3. В отношении арендуемого движимого имущества в утвержденном в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ перечне муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, отсутствуют сведения об отнесении такого имущества к имуществу, указанному в части 4 статьи 2 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ.».

2.8. Название раздела 3 изложить в следующей редакции:

«3. Порядок принятия решения об условиях приватизации муниципального имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства и не закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями».

2.9. Абзац первый пункта 4.1 после слов «арендуемого имущества» дополнить словами «, составляющего муниципальную имущественную казну города Нижнего Новгорода».

2.10. Дополнить пунктом 4.1¹ следующего содержания:

«4.1¹. Порядок реализации преимущественного права арендаторов на приобретение арендуемого имущества, принадлежащего муниципальному предприятию на праве хозяйственного ведения:

4.1¹.1. Решение собственника арендуемого недвижимого имущества, которое принадлежит муниципальному предприятию на праве хозяйственного ведения, о согласии на совершение муниципальным предприятием сделки, направленной на возмездное отчуждение такого имущества, принимается не ранее чем через тридцать дней после дня направления указанным собственником уведомления арендатору или арендаторам такого имущества.

4.1¹.2. Муниципальное предприятие, которое приняло решение в простой письменной форме о совершении сделки, направленной на возмездное

отчуждение движимого и недвижимого имущества, принадлежащего ему на праве хозяйственного ведения и арендуемого лицом, отвечающим требованиям, установленным пунктом 2.1 настоящего Положения, получает согласие собственника на отчуждение этого имущества в соответствии с Порядком получения согласия муниципального образования городской округ город Нижний Новгород на совершение сделок муниципальными предприятиями города Нижнего Новгорода, принятым решением городской Думы города Нижнего Новгорода от 26.02.2020 № 38, и в течение десяти дней со дня получения согласия направляет арендатору предложение о заключении договора купли-продажи арендуемого имущества с указанием цены этого имущества, установленной с учетом его рыночной стоимости, определенной в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», проект договора купли-продажи арендуемого имущества, а также при наличии задолженности по арендной плате за имущество, неустойкам (штрафам, пеням) требования о погашении такой задолженности с указанием ее размера.

Предложение о заключении договора купли-продажи, проект договора купли-продажи, а также требование по погашению задолженности направляются арендатору заказным письмом с уведомлением или вручаются арендатору или его уполномоченному лицу под роспись.

4.1¹.3. Заключение договора купли-продажи арендуемого имущества осуществляется в порядке, предусмотренном подпунктами 4.1.2-4.1.4 настоящего Положения.

4.1¹.4. Субъекты малого и среднего предпринимательства имеют право обжаловать в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, достоверность величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества.».

2.11. Подпункт 4.2.1 пункта 4.2 после слов «в отношении» дополнить словом «недвижимого».

2.12. В абзаце пятом пункта 4.5 слова «и (или)» заменить словами «и пользовании или».

2.13. Пункт 5.3 изложить в следующей редакции:

«5.3. Срок рассрочки оплаты приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства арендуемого ими имущества устанавливается равный пяти годам для недвижимого имущества и трем годам для движимого имущества.».

2.14. Дополнить Приложением следующего содержания:

«

Приложение
к Положению о порядке реализации преимущественного права
выкупа арендованного муниципального имущества
субъектами малого и среднего предпринимательства,
принятому постановлением городской Думы
города Нижнего Новгорода от 17.12.2008 № 188

**Порядок
получения арендатором согласия арендодателя на осуществление неотделимых
улучшений и зачета стоимости неотделимых улучшений арендуемого имущества,
являющегося собственностью города Нижнего Новгорода, приобретаемого
арендатором - субъектом малого и среднего предпринимательства при реализации
преимущественного права на его приобретение**

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок разработан на основании Федерального закона от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения движимого и 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 - Федеральный закон № 159-ФЗ), Положения о порядке реализации преимущественного права выкупа арендованного муниципального имущества субъектами малого и среднего предпринимательства, принятого постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 17.12.2008 № 188.

1.2. Настоящий Порядок принимается в целях определения процедур получения арендатором согласия арендодателя на осуществление неотделимых улучшений и зачета стоимости неотделимых улучшений арендуемого имущества, являющегося собственностью города Нижнего Новгорода (далее - арендуемое муниципальное имущество), в счет оплаты приобретаемого арендуемого муниципального имущества в случае, если указанные улучшения осуществлены с согласия арендодателя.

К зачету в счет оплаты приобретаемого арендуемого муниципального имущества принимаются фактически произведенные неотделимые улучшения.

1.3. Арендодателем муниципального имущества (далее - арендодатель) выступает:

1.3.1. Отраслевой (функциональный) орган администрации города Нижнего Новгорода, осуществляющий полномочия по управлению и распоряжению муниципальным имуществом.

1.3.2. Муниципальное предприятие, которому муниципальное имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения.

1.4. Неотделимыми улучшениями арендуемого муниципального имущества, произведенными арендатором и предлагаемыми к зачёту в счёт оплаты приобретаемого имущества при реализации им преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, считаются изменения арендуемого муниципального имущества в результате выполнения следующих видов работ, связанных с заменой или восстановлением изношенных

или разрушенных конструктивных элементов и инженерного оборудования имущества на новые:

- полное восстановление, устройство отмостки;
- возведение новых внутренних стен и перегородок;
- полная замена, устройство лестниц, крылец;
- полная замена, устройство крыши;
- полная замена, устройство междуэтажных перекрытий;
- восстановление наружных и внутренних стен;
- замена, установка окон;
- замена, установка дверей;
- полная замена, устройство полов;
- полная замена, устройство потолков;
- полная замена, установка систем отопления и вентиляции (кондиционирования);
- полная замена, установка систем водоснабжения и канализации;
- полная замена, установка систем энергообеспечения и электроснабжения;
- полная замена, установка систем связи, сигнализации и других слаботочных систем.

Работы по текущему и капитальному ремонту не относятся к неотделимым улучшениям и не идут в зачет в счет оплаты приобретаемого имущества при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

1.5. Право на выкуп арендуемого муниципального имущества с зачетом стоимости неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества предоставляется арендаторам, относящимся к субъектам малого и среднего предпринимательства (далее - арендатор), в случае реализации ими в соответствии с Федеральным законом № 159-ФЗ преимущественного права на приобретение арендуемого муниципального имущества.

1.6. Все уведомления, заявления, предусмотренные настоящим Порядком, совершаются в простой письменной форме и направляются заказным письмом по адресу места нахождения арендодателя и арендатора.

1.7. В отношении арендаторов, осуществивших с согласия арендодателя неотделимые улучшения арендуемого муниципального имущества, указанные в пункте 1.4 настоящего Порядка, до вступления в силу настоящего Порядка применяется процедура зачета стоимости неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества, приобретаемого арендатором - субъектом малого и среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на его приобретение, предусмотренная разделом 3 настоящего Порядка, за исключением подпунктов 3.1.2.2, 3.1.2.3, 3.2.1.2, 3.2.1.3 настоящего Порядка.

2. Получение арендатором согласия арендодателя на осуществление неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества

2.1. Арендатор направляет арендодателю заявление о получении согласия на осуществление неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества, указанных в пункте 1.4 настоящего Порядка, по форме согласно Приложению № 1 к настоящему Порядку.

2.2. Арендодатель обязан в течение 30 календарных дней после дня получения заявления арендатора, указанного в пункте 2.1 настоящего Порядка:

2.2.1. Организовать визуальный осмотр арендуемого муниципального имущества с фотофиксацией и составлением акта осмотра с описанием арендуемого муниципального имущества по форме согласно Приложению № 2 к настоящему Порядку.

2.2.2. Направить арендатору уведомление, содержащее согласие либо отказ на осуществление неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества, по форме согласно Приложению № 3 к настоящему Порядку.

В случае направления отказа на осуществление неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества арендодателем указывается основание отказа.

Основанием отказа на осуществление неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества является указание в заявлении, предусмотренном подпунктом 2.1 настоящего Порядка, видов работ, не относящихся к неотделимым улучшениям, указанным в подпункте 1.4 настоящего Порядка.

2.3. После дня завершения работ арендатор направляет арендодателю уведомление о завершении работ по осуществлению согласованных арендодателем неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества с указанием даты окончания выполнения работ и с приложением следующих документов, подтверждающих выполнение и оплату работ:

проектная документация, разработанная организацией, являющейся членом саморегулируемой организации;

договоры на выполнение подрядных работ;

договор на ведение технического надзора (строительного контроля) с организацией, являющейся членом саморегулируемой организации;

акты приемки выполненных работ по форме КС-2, проверенные организацией, осуществляющей технический надзор (строительный контроль);

справка о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС-3, проверенные организацией, осуществляющей технический надзор (строительный контроль);

платежные поручения или документы, подтверждающие оплату арендатором выполненных работ;

накладные или счета - фактуры на материалы, принятые в сметных расчетах в текущих ценах;

акт о завершении переустройства и (или) перепланировки объекта, технический план объекта на бумажном носителе в 1 экземпляре, в форме электронного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план, а также в формате PDF в 1 экземпляре.

В случае если арендодателем является муниципальное предприятие, которому муниципальное имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, арендатор одновременно с уведомлением о завершении работ, указанным в абзаце первом пункта 2.3 настоящего Порядка, направляет арендодателю заявление о последующем зачете стоимости неотделимых улучшений при выкупе арендуемого муниципального имущества с приложением документов, подтверждающих выполнение и оплату работ, указанных в пункте 2.3 настоящего Порядка.

2.4. Арендодатель в течение 30 календарных дней после дня получения уведомления, указанного в пункте 2.3 настоящего Порядка:

2.4.1. Проверяет комплектность представленных документов в соответствии с пунктом 2.3 настоящего Порядка.

2.4.2. Организует визуальный осмотр арендуемого муниципального имущества после осуществления неотделимых улучшений с фотофиксацией и составлением акта осмотра с описанием арендуемого объекта после осуществления неотделимых улучшений по форме согласно Приложению № 2 к настоящему Порядку.

2.4.3. В случае представления арендатором полного комплекта документов в соответствии с пунктом 2.3 настоящего Порядка и подтверждения по результатам визуального осмотра фактически осуществленных с согласия арендодателя неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества, указанных в уведомлении и документах, представленных арендатором в соответствии с пунктом 2.3 настоящего Порядка, арендодатель направляет арендатору уведомление о принятии осуществленных неотделимых улучшений.

2.4.4. В случае представления арендатором неполного комплекта документов в соответствии с пунктом 2.3 настоящего Порядка и (или) в случае выявления по результатам визуального осмотра отсутствия осуществленных неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества, указанных в уведомлении и документах, представленных арендатором в соответствии с пунктом 2.3 настоящего Порядка, арендодатель направляет арендатору уведомление о принятии фактически выполненных неотделимых улучшений, подтвержденных документально и соответствующих уведомлению.

Арендатор вправе повторно обратиться к арендодателю после устранения выявленных недостатков.

Арендодатель в течение 30 календарных дней со дня поступления повторного обращения осуществляет мероприятия, указанные в пункте 2.4 настоящего Порядка.

2.4.5. В случае выявления по результатам визуального осмотра неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества, осуществленных без согласия арендодателя, арендодатель направляет арендатору уведомление об отказе в принятии таких неотделимых улучшений.

2.5. В случае причинения ущерба арендуемому муниципальному имуществу при осуществлении арендатором неотделимых улучшений, арендатор обязан по требованию арендодателя возместить причиненный им ущерб.

Размер причиненного ущерба определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

3. Процедура зачета стоимости неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества, приобретаемого арендатором - субъектом малого и среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на его приобретение

3.1. В случае, если арендодателем выступает отраслевой (функциональный) орган администрации города Нижнего Новгорода, осуществляющий полномочия по управлению и распоряжению муниципальным имуществом:

3.1.1. Арендатор направляет арендодателю заявление о выкупе арендуемого муниципального имущества в соответствии с Положением о порядке реализации преимущественного права выкупа арендованного муниципального имущества субъектами малого и среднего предпринимательства, принятым постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 17.12.2008 № 188, и о зачете стоимости неотделимых улучшений

приобретаемого арендуемого муниципального имущества в счет оплаты данного имущества по форме согласно Приложению № 4 к настоящему Порядку.

3.1.2. Арендодатель обязан в течение 30 календарных дней после дня получения заявления арендатора, указанного в подпункте 3.1.1 настоящего Порядка:

3.1.2.1. Проверить соответствие арендатора требованиям, предусмотренным разделом 2 Положения о порядке реализации преимущественного права выкупа арендованного муниципального имущества субъектами малого и среднего предпринимательства, принятого постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 17.12.2008 № 188.

3.1.2.2. Проверить наличие согласия на осуществление неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества, полученного в соответствии с разделом 2 настоящего Порядка.

3.1.2.3. Проверить наличие уведомления о принятии осуществленных арендатором неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества, предусмотренного подпунктами 2.4.3 или 2.4.4 настоящего Порядка.

3.1.2.4. Организует визуальный осмотр арендуемого муниципального имущества с фотофиксацией и составлением акта осмотра с описанием арендуемого объекта по форме согласно Приложению № 2 к настоящему Порядку.

3.1.3. Арендодатель уведомляет арендатора о зачете стоимости неотделимых улучшений в счет оплаты приобретаемого арендуемого муниципального имущества и обеспечивает в двухмесячный срок с даты получения заявления, указанного в подпункте 3.1.1 настоящего Порядка, заключение договора на проведение оценки:

3.1.3.1. Рыночной стоимости арендуемого муниципального имущества в состоянии на дату подачи заявления о выкупе.

3.1.3.2. Рыночной стоимости арендуемого муниципального имущества в состоянии на дату передачи имущества в аренду и в ценах на дату подачи заявления о выкупе.

3.1.3.3. Стоимости неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества, произведенных арендатором и предлагаемых к зачёту в счёт оплаты приобретаемого имущества при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого муниципального имущества.

Стоимость неотделимых улучшений определяется как разница между рыночной стоимостью арендуемого муниципального имущества в состоянии на дату подачи заявления о выкупе и рыночной стоимостью арендуемого муниципального имущества в состоянии на дату передачи имущества в аренду и в ценах на дату подачи заявления о выкупе.

В адрес оценочной организации, с которой заключен договор на проведение оценки арендуемого муниципального имущества, арендодатель направляет уведомление о зачете неотделимых улучшений в счет оплаты приобретаемого арендуемого муниципального имущества, указанное в пункте 3.1.3 Порядка, а также документы, подтверждающие проведение арендатором неотделимых улучшений, в соответствии с пунктом 2.3 настоящего Порядка.

3.1.4. Стоимость приобретаемого арендуемого муниципального имущества определяется как разница между рыночной стоимостью арендуемого муниципального имущества в состоянии на дату подачи заявления о выкупе и стоимостью неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества на дату подачи заявления о выкупе, но

не ниже рыночной стоимости арендуемого муниципального имущества, указанной в подпункте 3.1.3.2 настоящего Порядка.

3.1.5. Арендодатель уведомляет арендатора об отказе в зачете стоимости неотделимых улучшений в счет оплаты приобретаемого арендуемого муниципального имущества в следующих случаях:

3.1.5.1. Арендатор не соответствует требованиям, предусмотренным разделом 2 Положения о порядке реализации преимущественного права выкупа арендованного муниципального имущества субъектами малого и среднего предпринимательства, принятого постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 17.12.2008 № 188.

3.1.5.2. Отсутствует согласие на осуществление неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества, полученное в соответствии с разделом 2 настоящего Порядка.

3.1.5.3. Отсутствует уведомление о принятии осуществленных арендатором неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества, предусмотренное подпунктами 2.4.3 или 2.4.4 настоящего Порядка.

3.1.5.4. В случае выявления по результатам визуального осмотра неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества, осуществленных после направления уведомления, указанного в подпунктах 2.4.3 или 2.4.4 настоящего Порядка, и без согласия арендодателя.

3.2. В случае если арендодателем выступает муниципальное предприятие, которому муниципальное имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения:

3.2.1. Муниципальное предприятие, которое приняло решение в простой письменной форме о совершении сделки, направленной на возмездное отчуждение арендуемого муниципального имущества, принадлежащего ему на праве хозяйственного ведения (далее также - решение о сделке):

3.2.1.1. Проверяет соответствие арендатора требованиям, предусмотренным разделом 2 Положения о порядке реализации преимущественного права выкупа арендованного муниципального имущества субъектами малого и среднего предпринимательства, принятого постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 17.12.2008 № 188.

3.2.1.2. Проверяет наличие согласия на осуществление неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества, полученного в соответствии с разделом 2 настоящего Порядка.

3.2.1.3. Проверяет наличие уведомления о принятии осуществленных арендатором неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества, предусмотренного подпунктами 2.4.3 или 2.4.4 настоящего Порядка.

3.2.1.4. Организует визуальный осмотр арендуемого муниципального имущества с фотофиксацией и составлением акта осмотра с описанием арендуемого объекта по форме согласно Приложению № 2 к настоящему Порядку.

3.2.2. Арендодатель обеспечивает в двухмесячный срок с даты принятия решения о сделке заключение договора на проведение оценки:

3.2.2.1. Рыночной стоимости арендуемого муниципального имущества в состоянии на дату принятия решения о сделке.

3.2.2.2. Рыночной стоимости арендуемого муниципального имущества в состоянии на дату передачи имущества в аренду и в ценах на дату принятия решения о сделке.

3.2.2.3. Стоимости неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества, произведенных арендатором и предлагаемых к зачёту в счёт оплаты приобретаемого имущества при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого муниципального имущества.

Стоимость неотделимых улучшений определяется как разница между рыночной стоимостью арендуемого муниципального имущества в состоянии на дату принятия решения о сделке и рыночной стоимостью арендуемого муниципального имущества в состоянии на дату передачи имущества в аренду и в ценах на дату принятия решения о сделке.

В адрес оценочной организации, с которой заключен договор на проведение оценки арендуемого муниципального имущества, арендодатель направляет перечень неотделимых улучшений, засчитываемых в счет оплаты приобретаемого арендуемого муниципального имущества, а также документы, подтверждающие проведение арендатором неотделимых улучшений, в соответствии с пунктом 2.3 настоящего Порядка.

3.2.3. Стоимость приобретаемого арендуемого муниципального имущества определяется как разница между рыночной стоимостью арендуемого муниципального имущества по состоянию на дату принятия решения о сделке и стоимостью неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества на дату принятия решения о сделке, но не ниже рыночной стоимости арендуемого муниципального имущества, указанной в подпункте 3.2.2.2 настоящего Порядка.

3.2.4. Арендодатель уведомляет арендатора об отказе в зачете стоимости неотделимых улучшений в счет оплаты приобретаемого арендуемого муниципального имущества в следующих случаях:

3.2.4.1. Арендатор не соответствует требованиям, предусмотренным разделом 2 Положения о порядке реализации преимущественного права выкупа арендованного муниципального имущества субъектами малого и среднего предпринимательства, принятого постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 17.12.2008 № 188.

3.2.4.2. Отсутствует согласие на осуществление неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества, полученное в соответствии с разделом 2 настоящего Порядка.

3.2.4.3. Отсутствует уведомление о принятии осуществленных арендатором неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества, предусмотренное подпунктами 2.4.3 или 2.4.4 настоящего Порядка.

3.2.4.4. В случае выявления по результатам визуального осмотра неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества, осуществленных после направления уведомления, указанного в подпунктах 2.4.3 или 2.4.4 настоящего Порядка, и без согласия арендодателя.

3.2.4.5. Отсутствует заявление арендатора о последующем зачете стоимости неотделимых улучшений при выкупе арендуемого муниципального имущества, предусмотренное абзацем десятым пункта 2.3 настоящего Порядка.

3.2.5. Муниципальное предприятие, которое приняло решение в простой письменной форме о совершении сделки, направленной на возмездное отчуждение недвижимого имущества, принадлежащего ему на праве хозяйственного ведения и арендуемого лицом, отвечающим требованиям, установленным разделом 2 Положения о порядке реализации преимущественного права выкупа арендованного муниципального имущества субъектами малого и среднего предпринимательства, принятого постановлением городской Думы города

Нижегород от 17.12.2008 № 188, получает согласие собственника на отчуждение арендуемого муниципального имущества в соответствии с Порядком получения согласия муниципального образования городской округ город Нижний Новгород на совершение сделок муниципальными предприятиями города Нижнего Новгорода, принятым решением городской Думы города Нижнего Новгорода от 26.02.2020 № 38.

Приложение № 1
к Порядку получения арендатором согласия
арендодателя на осуществление неотделимых
улучшений и зачета стоимости неотделимых
улучшений арендуемого имущества, являющегося
собственностью города Нижнего Новгорода,
приобретаемого арендатором - субъектом малого
и среднего предпринимательства при реализации
преимущественного права на его приобретение

Кому: _____
(Арендодатель)

от _____,
являющегося арендатором муниципального имущества,
расположенного по адресу: _____
(договор аренды от «__» _____ г. № _____)

Заявление

Прошу дать согласие на осуществление неотделимых улучшений арендуемого по
договору аренды от «__» _____ г. № _____ муниципального имущества

(наименование муниципального имущества)
общей площадью _____ кв.м, расположенного по адресу:
_____.

Планируемые неотделимые улучшения:

_____.

В случае получения согласия на осуществление улучшений указанного имущества
обязуюсь уведомить об этом арендодателя.

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

Дата

Печать (при наличии)

Приложение № 2
к Порядку получения арендатором согласия
арендодателя на осуществление неотделимых
улучшений и зачета стоимости неотделимых
улучшений арендуемого имущества, являющегося
собственностью города Нижнего Новгорода,
приобретаемого арендатором - субъектом малого
и среднего предпринимательства при реализации
преимущественного права на его приобретение

АКТ
осмотра арендуемого муниципального имущества

г. Нижний Новгород _____ г.

В связи с обращением от « ____ » _____ г. № _____

от _____
(наименование арендатора)

представителями Арендодателя:

(ФИО, должность) _____

**проведен визуальный осмотр с фотофиксацией арендуемого муниципального имущества
(далее - объект), расположенного по адресу: _____**

1. Характеристика объекта:

Район			
Улица			
Дом		Литера	
Год постройки здания		Назначение (жилое, нежилое)	
№ помещения (если часть, то №№ комнат по плану)			
Этаж/Этажность		Общая площадь, кв.м.	
Места общего пользования (для каких помещений, № комнат)			
Тип (встроенное, отдельно стоящее и т.д.)			
Количество и место расположения входов (отдельный, совместно с другими пользователями и т.д.)			
Право устанавливающий документ на право собственности (выписка из реестра МС, свидетельство о государственной регистрации права)			
Примечание:			

2. Целевое использование

Договор аренды			
Дата документа		№ документа	
Срок действия договора:			

дата начала дата окончания	
Наличие сведений о государственной регистрации договора (зарегистрирован, не зарегистрирован, не подлежит регистрации)	
Целевое использование по договору	
Целевое использование по факту (свободно/кем используется)	
Субаренда: (да/нет) Наличие разрешения, № и дата документа	
Описание арендуемого муниципального имущества:	
<ul style="list-style-type: none"> - отмостка: - внутренние стены и перегородки: - лестницы: - крыльца: - крыша: - междуэтажные перекрытия: - восстановление наружных и внутренних стен. - окна: - двери: - полы: - потолки: - система отопления: - система вентиляции: - система кондиционирования: - система водоснабжения: - система канализации: - система энергообеспечения: - система электроснабжения: - система связи: - система сигнализации: - слаботочные системы: 	

Приложения: фотографии объекта на _____ л.

Подписи:

Приложение № 3
к Порядку получения арендатором согласия
арендодателя на осуществление неотделимых
улучшений и зачета стоимости неотделимых
улучшений арендуемого имущества, являющегося
собственностью города Нижнего Новгорода,
приобретаемого арендатором - субъектом малого
и среднего предпринимательства при реализации
преимущественного права на его приобретение

Кому: _____
(арендатор муниципального имущества)

От _____
(арендодатель)

Согласие/отказ
на осуществление улучшений арендуемого имущества

(Арендодатель)

направляет согласие/отказ на осуществление неотделимых улучшений арендуемого по
договору аренды от «___» _____ г. № _____ муниципального имущества

(наименование муниципального имущества)

общей площадью _____ кв.м, расположенного по адресу:
_____.

В случае направления согласия:

Согласованные неотделимые улучшения:

_____.

Неотделимые улучшения арендуемого муниципального имущества могут быть
выполнены при наличии технической возможности их осуществления, на основании
документации, разработанной и утвержденной в порядке, предусмотренном
законодательством Российской Федерации, а также при условии согласования проведения
данных работ с соответствующими контролирующими организациями.

Вам необходимо после завершения работ направить Арендодателю уведомление о
завершении работ по осуществлению неотделимых улучшений арендуемого муниципального
имущества с указанием даты окончания выполнения работ и с приложением следующих
документов, подтверждающих выполнение и оплату работ:

проектная документация, разработанная организацией, являющейся членом
саморегулируемой организации;

договоры на выполнение подрядных работ;

договор на ведение технического надзора (строительного контроля) с организацией, являющейся членом саморегулируемой организации;

акты приемки выполненных работ по форме КС-2, проверенные организацией, осуществляющей строительный контроль;

справка о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС-3, проверенная организацией, осуществляющей строительный контроль;

платежные поручения или документы, подтверждающие оплату арендатором выполненных работ;

накладные или счета-фактуры на материалы, принятые в сметных расчетах в текущих ценах;

акт о завершении переустройства и (или) перепланировки объекта, технический план объекта на бумажном носителе в 1 экземпляре, в форме электронного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план, а также в формате PDF в 1 экземпляре.

В случае если в ходе проведения работ затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта капитального строительства, а также происходит изменение параметров объектов капитального строительства, необходимо получение разрешения на строительство (реконструкцию) в соответствии с требованиями статьи 18-19

51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В случае причинения ущерба арендуемому муниципальному имуществу при осуществлении арендатором неотделимых улучшений, арендатор обязан по требованию Арендодателя возместить причиненный им ущерб.

Размер причиненного ущерба определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В случае направления отказа: указывается основание отказа - несоответствие видам неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества, указанным в пункте 1.4 Порядка получения арендатором согласия арендодателя на осуществление неотделимых улучшений и зачета стоимости неотделимых улучшений арендуемого имущества, являющегося собственностью города Нижнего Новгорода, приобретаемого арендатором - субъектом малого и среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на его приобретение.

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

Приложение № 4

к Порядку получения арендатором согласия арендодателя на осуществление неотделимых улучшений и зачета стоимости неотделимых улучшений арендуемого имущества, являющегося собственностью города Нижнего Новгорода, приобретаемого арендатором - субъектом малого и среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на его приобретение

Заявление

о выкупе арендуемого муниципального имущества и о зачете стоимости неотделимых улучшений приобретаемого арендуемого муниципального имущества в счет оплаты данного имущества

Кому: _____
(арендодатель)

от _____,
(арендатор муниципального имущества)

Почтовый адрес: _____

Тел.: _____

Прошу реализовать преимущественное право на приобретение муниципального имущества _____, арендуемого по договору аренды от _____ № _____, расположенного по адресу: _____, в рамках Федерального закона от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения движимого и 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».

Оплату приобретаемого имущества буду производить _____ (единовременно или в рассрочку (в течение 5 лет (для недвижимого имущества) / 3 лет (для движимого имущества), ежемесячными или ежеквартальными платежами).

Прошу зачесть в счет оплаты вышеуказанного арендуемого муниципального имущества стоимость произведенных нами (мною) с Вашего согласия неотделимых улучшений, об осуществлении которых Вы были уведомлены мной письмом от ____ г. № _____.

Приложение:

1. Копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица или в качестве индивидуального предпринимателя.
2. Копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе.
3. Выписка из ЕГРЮЛ (для юридических лиц).
Выписка из ЕГРИП (для индивидуальных предпринимателей).
4. Документы, подтверждающие полномочия действовать от имени юридического лица (для юридических лиц).
5. Выписка из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства.».

3. Решение вступает в силу после его официального опубликования.

Глава
города Нижнего Новгорода

Председатель городской Думы
города Нижнего Новгорода

Ю.В. Шалабаев

О.В. Лавричев