

Пояснительная записка

к проекту постановления главы городского округа Рефтинский «О внесении изменений в постановление главы городского округа Рефтинский от 08.11.2023 года № 1026 «Об утверждении Административного регламента предоставления муниципальной услуги «Отчуждение недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства» на территории городского округа Рефтинский» (в редакции от 24.12.2025 года)

Основания:

Экспертное заключение Государственно-правового Департамента Губернатора Свердловской области и Правительства Свердловской области на постановление главы городского округа Рефтинский от 08.11.2013 № 1026.

Регламент разработан в соответствии с ПП РФ от 20.07.2021 года № 1228.

Приложение полностью изменено в соответствии с действующим законодательством.

Желтым выделены замечания.

замечания	устранение
<p>В новых правилах установлены иные требования к структуре административных регламентов (например, информирование заявителя о ходе предоставления государственной услуги включается в раздел «Показатели качества и доступности государственной услуги», а не в раздел «Требования к порядку информирования о предоставлении муниципальной услуги»</p> <p>В ПГ №1026 (ред от 07.05.2019):</p> <p>20. Показателями качества муниципальной услуги являются:</p> <ol style="list-style-type: none">1) соблюдение срока предоставления муниципальной услуги;2) соблюдение норматива ожидания в очереди при подаче заявления на предоставление муниципальной услуги, а также при получении результата предоставления муниципальной услуги;3) количество взаимодействий заявителя с должностными лицами при предоставлении муниципальной услуги не более 3;4) отсутствие обоснованных жалоб на действия (бездействие) должностных лиц, осуществленные в ходе предоставления муниципальной услуги.	<p>Пункт 26: Показателями доступности и качества предоставления муниципальной услуги являются:</p> <ol style="list-style-type: none">1) своевременность предоставления муниципальной услуги в соответствии со стандартом ее предоставления, установленным настоящим Регламентом;2) возможность получения информации о ходе предоставления муниципальной услуги, лично или с использованием информационно-коммуникационных технологий;3) возможность получения муниципальной услуги в любом территориальном подразделении многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг (в том числе в полном объеме), по выбору заявителя (экстерриториальный принцип);4) возможность получения муниципальной услуги посредством запроса о предоставлении нескольких государственных и (или) муниципальных услуг в многофункциональном центре предоставления государственных и муниципальных услуг;5) создание инвалидам всех необходимых условий доступности муниципальных услуг в соответствии с требованиями, установленными законодательными и иными нормативными правовыми актами. <p>При предоставлении муниципальной услуги взаимодействие заявителя с должностными лицами органа, предоставляющего муниципальную услугу, осуществляется не более 2 раз в следующих случаях: при приеме заявления и при получении результата. В каждом случае время, затраченное заявителем при</p>

	взаимодействиях с должностными лицами при предоставлении муниципальной услуги, не должно превышать 15 минут.
<p>Отмечаем, что по своей инициативе в силу части 2 статьи 9 Федерального закона № 159-ФЗ субъект, соответствующий установленным статьей 3 Федерального закона № 159-ФЗ требованиям, вправе направить в уполномоченный орган заявление в отношении только недвижимого имущества, не включенного в Перечень.</p> <p>Требования к субъектам при отчуждении им муниципального имущества, включенного в Перечень, в отношении которого субъекты вправе по своей инициативе направить заявление, установлены в части 2¹ статьи 9 Федерального закона № 159-ФЗ, а не в статье 3 указанного закона.</p>	<p>Пункт 3: Заявителями могут быть юридические лица и индивидуальные предприниматели, арендующие недвижимое имущество, находящееся в собственности городского округа Рефтинский, не закрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, соответствующие требованиям статьи 4 Федерального закона от 24.07.2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства» и статьи 2 Федерального закона от 22.07.2008 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</p>
<p>(ред от 07.05.2019)</p> <p>В пункте 8 раздела 2 Регламента указаны документы, необходимые для предоставления муниципальной услуги, которые находятся в распоряжении органов местного самоуправления.</p> <p>Однако в указанном перечне документов отсутствуют документы, подтверждающие внесение арендной платы в соответствии с установленными договорами сроками платежей, а также документы о погашении задолженности по арендной плате за имущество, неустойкам (штрафам, пеням) в размере, указанном в требовании о погашении такой задолженности (в случае, если данное требование направлялось субъекту малого или среднего предпринимательства) (часть 5 статьи 4 Федерального закона № 159-ФЗ).</p> <p>Предлагаем учесть данные положения в Регламенте.</p> <p>Пункт 8 Исчерпывающий перечень документов, необходимых для предоставления муниципальной услуги, которые находятся в распоряжении органов, участвующих в предоставлении муниципальных услуг:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц; 2) выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей; 3) бухгалтерский баланс заявителя за год, предшествующий подаче запроса или налоговая декларация заявителя по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения за год, предшествующей подаче запроса, сведения о среднеспи- 	<p>Пункт 13. Документами, необходимыми в соответствии с нормативными правовыми актами для предоставления муниципальной услуги, которые находятся в распоряжении государственных органов, органов местного самоуправления и иных органов, участвующих в предоставлении муниципальных услуг, являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (ЕГРЮЛ) или выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (ЕГРИП); - документы, подтверждающие внесение арендной платы в соответствии с установленными сроками платежей, а также документы о погашении задолженности по арендной плате за имущество, неустойкам (штрафам, пеням) в размере, указанном в требовании о погашении такой задолженности (в случае, если данное требование направлялось субъекту малого или среднего предпринимательства) (часть 5 статьи 4 Федерального закона № 159-ФЗ).

<p>сочной численности работников заявителя за предшествующий календарный год.</p> <p>Заявитель может представить указанные документы по собственной инициативе.</p> <p>Указанные документы могут быть получены без участия заявителя в ходе межведомственного информационного обмена, в соответствии с процедурой, прописанной в технологической карте межведомственного взаимодействия для муниципальной услуги. Непредставление заявителем указанных документов не является основанием для отказа заявителю в предоставлении муниципальной услуги.</p> <p>Заявителю, при необходимости, выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения Отделом, а также с указанием перечня сведений и документов, которые будут запрошены по межведомственным запросам.</p>	
<p>В целях исключения неоднозначного толкования предлагаем в пункте 11 раздела 2 Регламента уточнить основания для отказа в предоставлении муниципальной услуги в зависимости от случаев подачи заявления, предусмотренных частью 2 или частью 2¹ статьи 9 Федерального закона № 159-ФЗ.</p> <p>Кроме того, необходимо обратить внимание, что Регламент регулирует отношения, возникающие в процессе предоставления муниципальной услуги на основании поданного заявления. Таким образом, в подпункте 2.2 пункта 11 раздела 2 Регламента предлагаем исключить положения, касающиеся факта отсутствия задолженности по арендной плате на день заключения договора, поскольку в данном случае инициатива по отчуждению имущества исходит от органа местного самоуправления при наличии обязанности соблюдения преимущественного права субъектов малого и среднего предпринимательства на приобретение арендуемого ими имущества.</p> <p>Учитывая, что в соответствии с пунктом 2 статьи 2 Федерального закона от 27 июля 2010 года № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» муниципальная услуга, предоставляемая органом местного самоуправления, – это деятельность по реализации функций органа местного самоуправления, которая осуществляется по запросам заявителей в пределах полномочий органа, предоставляющего муниципальные услуги, считаем, что Регламентом должны быть урегулированы отношения, возникающие на основании заявления от субъекта малого и среднего предпринимательства, а не на основании решения собственника об отчуждении соответствующего имущества.</p> <p>В связи с этим считаем необходимым исключить из Регламента нормы, связанные с такими административными процедурами как «Направление предложения о заключении договоров купли-продажи муниципального имущества и проектов договоров купли-продажи арендуемого имущества» с целью получения согласия или отказа на использование преимущественного права на приобретение</p>	<p>18. Основаниями для отказа заявителю в предоставлении муниципальной услуги являются:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) несоответствие заявителя требованиям и условиям, установленным статьей 3, частью 2 и 2.1 статьи 9 Федерального закона от 22 июля 2008 года N 159-ФЗ; 2) отсутствие возможности определить данные, позволяющие установить недвижимое имущество, подлежащее продаже (статья 554 Гражданского кодекса Российской Федерации).

арендуемого имущества (абзац пятый пункта 1.4 раздела 3 Регламента). Соответствующее предложение направляется не в рамках Регламента.

Отмечаем, что в соответствии с частью 3 статьи 9 Федерального закона № 159-ФЗ при получении заявления уполномоченные органы обязаны:

1) 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 двухмесячный срок с даты получения заявления;

2) принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке;

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

На основании изложенного предлагаем проанализировать положения Регламента на предмет достаточности и полноты выполнения административных процедур (административных действий), необходимых для предоставления муниципальной услуги.

Пункт 11: Перечень оснований для отказа в предоставлении муниципальной услуги:

1) непредставление, определенных в пункте 7 раздела 2 Административного регламента документов (документы предоставлены не в полном объеме), обязанность по представлению которых возложена на заявителя;

2) несоблюдение условий, указанных в статье 3 Федерального закона от 22.07.2008 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», а именно:

2.1) арендуемое имущество на день подачи заявления находится во временном владении и (или) временном пользовании заявителя непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 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»;

2.2) отсутствует задолженность по арендной плате, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи

арендуемого имущества в соответствии с частью 4 статьи 4 Федерального закона от 22.07.2008 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», а в случае, предусмотренном частью 2 или частью 2.1 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 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», - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления;

2.3) арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 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»;

2.4) сведения о субъекте малого и среднего предпринимательства на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества не исключены из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства.

Отмечаем, что в соответствии с частью 3 статьи 9 Федерального закона № 159-ФЗ при получении заявления уполномоченные органы обязаны:

1) 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 двухмесячный срок с даты получения заявления;

2) принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке;

3) направить заявителю проект договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный

Пункт 30 Последовательность административных процедур (действий) по предоставлению муниципальной услуги включает следующие административные процедуры:

подпункт 5) осуществление мероприятий по заключению с независимым оценщиком муниципального контракта, договора на оказание услуги по оценке рыночной стоимости выкупаемого объекта недвижимого имущества;

б) принятие решения об условиях приватизации недвижимого имущества, подлежащего отчуждению;

52. Основанием для начала административной процедуры является утверждение постановления главы администрации городского округа Рефтинский, об условиях приватизации.

В течение 10 календарных дней готовит проект

срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

На основании изложенного предлагаем проанализировать положения Регламента на предмет достаточности и полноты выполнения административных процедур (административных действий), необходимых для предоставления муниципальной услуги.

договора купли-продажи арендуемого имущества и направляет его заявителю.