



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ

ИРКУТСКОЕ РАЙОННОЕ МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ

**АДМИНИСТРАЦИЯ**

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

от « 02 » 09 2025 г.

№ 112

Об утверждении условий приватизации муниципального имущества путем реализации преимущественного права покупки субъектом малого и среднего предпринимательства

В соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства», Федеральным законом от 22.07.2008 № 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», решением Думы Иркутского районного муниципального образования от 24.09.2015 № 14-107/рд «Об отдельных вопросах приватизации имущества Иркутского районного муниципального образования», постановлением администрации Иркутского районного муниципального образования от 10.05.2018 № 232 «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление субъектам малого предпринимательства в собственность арендуемого имущества», на основании заявлений индивидуального предпринимателя Здышевой Евгении Сергеевны (ИНН 380807965655) от 13.05.2025 № 01(38-17)-3797/25, от 22.07.2025 № 01(38-17/5-1)-3024/25, руководствуясь ст. ст. 39, 45, 54 Устава Иркутского районного муниципального образования:

1. Утвердить условия приватизации следующего муниципального имущества путем реализации преимущественного права покупки субъектом малого и среднего предпринимательства в рассрочку посредством ежеквартальных выплат в равных долях сроком на 5 лет:

1) объект недвижимости – нежилое здание, общей площадью 165,3 кв. м, кадастровый номер: 38:06:160202:156, расположенный по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, муниципальный район Иркутский, сельское поселение Голоустненское, поселок Большое Голоустное, улица Кирова, д. 13.

2. Установить стоимость приватизируемого имущества в размере 1 660 000 (один миллион шестьсот шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек, без учета НДС, в соответствии с отчетом № 43/25 от 05.06.2025 об оценке

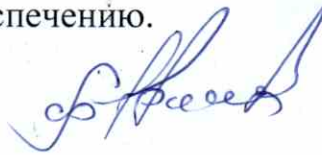
рыночной стоимости объекта недвижимости: нежилого здания, пекарня, общей площадью 165,3 кв. м с кадастровым номером 38:06:160202:156.

3. Комитету по управлению муниципальным имуществом и жизнеобеспечению администрации Иркутского районного муниципального образования направить индивидуальному предпринимателю Здышевой Евгении Сергеевны (ИНН 380807965655) проект договора купли-продажи муниципального имущества (приложение 1).

4. В течение 10 (десяти) дней с момента подписания разместить настоящее распоряжение в сетевом издании «Ангарские огни» (доменное имя сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: ANGAROGNI.RU), на официальном сайте Иркутского районного муниципального образования [www.irkraion.ru](http://www.irkraion.ru), а также на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

5. Контроль исполнения настоящего распоряжения возложить на заместителя Мэра по жизнеобеспечению.

Мэр района



Л.П. Фролов

Приложение 1  
к распоряжению администрации  
Иркутского районного  
муниципального образования  
от 02.09.2025 № 112

**ПРОЕКТ**

**ДОГОВОР  
купли-продажи**

г. Иркутск

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2025г.

Мы, нижеподписавшиеся, Комитет по управлению муниципальным имуществом и жизнеобеспечению администрации Иркутского районного муниципального образования, в лице председателя Комитета по управлению муниципальным имуществом и жизнеобеспечению администрации Иркутского районного муниципального образования \_\_\_\_\_, действующего на основании Положения о Комитете, утвержденного Решением Думы Иркутского районного муниципального образования от \_\_\_\_ № \_\_\_\_ «Об утверждении Положения о Комитете по управлению муниципальным имуществом и жизнеобеспечению администрации Иркутского районного муниципального образования», именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Покупатель» с другой стороны, в соответствии с распоряжением администрации Иркутского районного муниципального образования от \_\_\_\_ № \_\_\_\_ заключили настоящий договор о нижеследующем:

**I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя следующий объект недвижимости, именуемый в дальнейшем Имущество, которым Покупатель владеет на основании договора аренды от 02.05.2023, а Покупатель принять и оплатить это имущество:

1) нежилое здание, общей площадью 165,3 кв. м, кадастровый номер 38:06:160202:156, расположенное по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, муниципальный район Иркутский, сельское поселение Голоустненское, поселок Большое Голоустное, улица Кирова, д. 13.

2. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего договора Имущество в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога.

3. В соответствии с пунктом 2 статьи 224 Гражданского кодекса Российской Федерации Имущество находится во владении и пользовании Покупателя, что исключает необходимость фактической передачи Объекта по акту приема-передачи.

4. Право собственности на Имущество возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю в Едином государственном реестре недвижимости.

## II. ПЛАТА ПО ДОГОВОРУ

5. Продавец обязан в течение десяти рабочих дней с момента заключения настоящего договора совершить со своей стороны все необходимые действия по государственной регистрации перехода права собственности на Имущество в Едином государственном реестре недвижимости.

6. Покупатель обязан:

1) полностью уплатить Цену объекта (пункт 7 настоящего договора) в порядке и на условиях, предусмотренных п. 8 настоящего договора.

2) не иметь задолженность по арендной плате, неустойкам (штрафам, пеням) по договору аренды от 02.05.2023 на дату заключения настоящего договора.

## III. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

7. Рыночная стоимость имущества, в соответствии с Отчетом № 43/25 от 05.06.2025 об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости: нежилого здания, пекарня, общей площадью 165,3 кв. м с кадастровым номером 38:06:160202:156 составляет 1 660 000 (один миллион шестьсот шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек, без учета НДС.

8. Оплата по настоящему договору производится в соответствии с пунктом 1 статьи 5 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в рассрочку посредством ежеквартальных выплат в равных долях сроком на 5 лет со дня заключения настоящего договора в соответствии с графиком платежей (приложение 1), начиная с квартала, следующего за кварталом, в котором заключен договор. Плата по настоящему договору вносится не позднее 10 числа последнего месяца оплачиваемого квартала в размере 1/20 от стоимости объекта, указанной в п. 7 настоящего договора, что составляет 83 000 (восемьдесят три тысячи) рублей 00 копеек.

На сумму денежных средств, составляющих цену Имущества, по уплате которых предоставляется рассрочка, на остаток основного долга подлежит начисление процентов, предусмотренные пунктом 3 статьи 5 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», равные равной одной трети ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату опубликования объявления о продаже арендуемого имущества. Оплата начисленных процентов производится по реквизитам:

УФК по Иркутской области (КУМИ Иркутского района № 04343006890)

ИНН 3827016845

КПП 382701001

ОКТМО 25612000  
ОТДЕЛЕНИЕ ИРКУТСК БАНКА РОССИИ//УФК ПО ИРКУТСКОЙ  
ОБЛАСТИ, г. Иркутск  
БИК 012520101

Единый казначейский счет 40102810145370000026

Казначейский счет 03100643000000013400

Сумма: 43876,24

**КБК: 70711705050050000180**

9. Все расчеты по настоящему договору производятся в безналичном порядке путем перечисления Покупателем денежных средств в рублях по следующим реквизитам:

УФК по Иркутской области (КУМИ Иркутского района, Л/С 04343006890)

ИНН 3827016845

КПП 382701001

ОКТМО 25612000

ОТДЕЛЕНИЕ ИРКУТСК БАНКА РОССИИ//УФК ПО ИРКУТСКОЙ  
ОБЛАСТИ, г. Иркутск

БИК 012520101

Единый казначейский счет 40102810145370000026

Казначейский счет 03100643000000013400

**КБК 70711402053050000410**

10. Покупатель добровольно возмещает Продавцу стоимость услуг по определению рыночной стоимости объекта оценки в размере – 15 000 (пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек по следующим реквизитам:

УФК по Иркутской области (КУМИ Иркутского района, Л/С 04343006890),  
ИНН 3827016845, КПП 382701001

ОКТМО 25612000

ОТДЕЛЕНИЕ ИРКУТСК БАНКА РОССИИ//УФК ПО ИРКУТСКОЙ  
ОБЛАСТИ, г. Иркутск

БИК 012520101

Единый казначейский счет 40102810145370000026

Казначейский счет 03100643000000013400

**КБК 70711302995055000130**

Назначение платежа: возмещение стоимости услуг определения рыночной стоимости.

#### IV. ЗАЛОГ ИМУЩЕСТВА

11. С целью обеспечения исполнения обязательств Покупателя по оплате приобретаемого недвижимого имущества, в соответствии с пунктом 5 статьи 5 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Имущество находится в залоге у Продавца до его полной оплаты.

12. В соответствии с абзацем 2 пункта 2 статьи 9 Федерального закона от 16.07.1998 № 108-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» право, в силу которого имущество, на которое устанавливается залог, принадлежит залогодателю, является право собственности.

Дата государственной регистрации и номер регистрации права собственности залогодателя в Едином государственном реестре недвижимости на нежилое здание с кадастровым номером 38:06:160202:156 – 38-33-01/078/2005-678 от 15.12.2005.

13. Предметом залога является Имущество, указанное в пункте 1 настоящего договора. Последующий залог допускается только с согласия Продавца.

14. В случае неисполнения Покупателем обязанностей, предусмотренных пунктом 8 настоящего договора, на Имущество, находящееся в залоге у Продавца, может быть обращено взысканию в судебном порядке.

15. Денежные средства, уплаченные Покупателем по настоящему договору до момента обращения взыскания на Имущество, являющееся предметом залога по настоящему договору, подлежи возврату покупателю.

## V. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

16. Покупатель обязуется застраховать Имущество на весь период действия рассрочки и в течение тридцати календарных дней с момента заключения настоящего договора предоставить Продавцу копию договора страхования Имущества.

17. За нарушение сроков оплаты, предусмотренных п. 8 настоящего договора, Продавец вправе требовать с Покупателя уплаты неустойки (пени) в соответствии со статьей 395 Гражданского Кодекса РФ.

18. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему договору, обязана возместить другой Стороне убытки в полной сумме сверх предусмотренных настоящим договором неустоек.

19. Ответственность и права сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, определяются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

20. Наличие задолженности по арендной плате, неустойкам (штрафам, пеням), образовавшейся у Покупателя по договору аренды от 02.05.2023 на дату заключения настоящего договора, является существенным нарушением настоящего договора.

21. В случае выявления задолженности по арендной плате, неустойкам (штрафам, пеням), образовавшейся у Покупателя по договору аренды от 02.05.2023 на дату заключения настоящего договора, настоящий договор может быть расторгнут Продавцом в одностороннем внесудебном порядке, о чем Продавец уведомляет Покупателя путем направления соответствующего письменного уведомления. Указанное уведомление считается полученным Покупателем по истечении пяти календарных дней с даты его направления заказной почтой по адресу Покупателя.

22. В случае наличия переплаты по договору аренды от 02.05.2023 на дату заключения настоящего договора, сумма переплаты засчитывается в счет платежа по настоящему договору.

23. Ответственность и права сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, определяются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## VI. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

24. Споры, не урегулированные путем переговоров, передаются на рассмотрение Арбитражного суда Иркутской области в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

## VII. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

25. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами.

Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью настоящего договора.

## VIII. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

26. С момента заключения настоящего договора договор аренды от 02.05.2023 прекращает свое действие. Обязательство Покупателя по внесению арендной платы по указанному договору аренды считается прекращенным.

27. Настоящим договором Стороны подтверждают выполнение условий, установленных статьей 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

28. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых находится Продавца, второй у Покупателя.

## IX. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### Продавец

Комитет по управлению муниципальным имуществом и жизнеобеспечению администрации Иркутского районного муниципального образования

Юридический адрес:

664532, Российская Федерация,  
Иркутская область, Иркутский район,  
д. Зорино-Быкова, ул. Заречная, д. 15

Почтовый адрес:

664007, Иркутская область, г. Иркутск,  
ул. Декабрьских Событий, д. 119а

\_\_\_\_\_  
МП

### Покупатель

\_\_\_\_\_  
МП

**График платежей по договору купли-продажи от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2025 г.**

Рыночная стоимость имущества, в соответствии с Отчетом № 43/25 об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости: нежилого здания, пекарня, общей площадью 165,3 кв. м с кадастровым номером 38:06:160202:156 от 05.06.2025 составляет 1 660 000 (один миллион шестьсот шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек, без учета НДС.

Оплата по настоящему договору производится в соответствии с пунктом 1 статьи 5 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в рассрочку посредством ежеквартальных выплат в равных долях сроком на 5 лет со дня заключения настоящего договора в соответствии с графиком платежей, начиная с квартала, следующего за кварталом, в котором заключен договор.

Плата по договору вносится не позднее 10 числа последнего месяца оплачиваемого квартала в размере 1/20 от стоимости объекта, указанной в п. 7 Договора и составляет 83 000 (восемьдесят три тысячи) рублей 00 копеек.

В соответствии с частью 3 статьи 5 Федерального закона от 22.07.2008 № 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» на сумму денежных средств, составляющих цену Имущества, по уплате которых предоставляется рассрочка, производится начисление процентов исходя из ставки, равной одной трети ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату опубликования объявления о продаже арендуемого имущества.

На дату опубликования сообщения о продаже имущества установлена ключевая ставка в размере 18,00% годовых (установлена информационным сообщением Банка России от 25.07.2025).

Расчет суммы процентов осуществляется по формуле: остаток основного долга \* 1/3 ключевой ставки / дней в году \* кол-во дней в периоде.

Оплачиваемый период	Сумма платежа	Сумма процентов	Итого сумма платежа
4 квартал 2025 г.	83 000,00	23 849,42	106 849,42
1 квартал 2026 г.	83 000,00	22 103,01	105 103,01
2 квартал 2026 г.	83 000,00	21 107,01	104 107,01

Оплачиваемый период	Сумма платежа	Сумма процентов	Итого сумма платежа
3 квартал 2026 г.	83 000,00	20 083,73	103 083,73
4 квартал 2026 г.	83 000,00	18 828,49	101 828,49
1 квартал 2027 г.	83 000,00	17 191,23	100 191,23
2 квартал 2027 г.	83 000,00	16 140,66	99 140,66
3 квартал 2027 г.	83 000,00	15 062,79	98 062,79
4 квартал 2027 г.	83 000,00	13 807,56	96 807,56
1 квартал 2028 г.	83 000,00	12 381,97	95 381,97
2 квартал 2028 г.	83 000,00	11 143,77	94 143,77
3 квартал 2028 г.	83 000,00	10 014,43	93 014,43
4 квартал 2028 г.	83 000,00	8 762,62	91 762,62
1 квартал 2029 г.	83 000,00	7 367,67	90 367,67
2 квартал 2029 г.	83 000,00	6 207,95	89 207,95
3 квартал 2029 г.	83 000,00	5 020,93	88 020,93
4 квартал 2029 г.	83 000,00	3 765,70	86 765,70
1 квартал 2030 г.	83 000,00	2 455,89	85 455,89
2 квартал 2030 г.	83 000,00	1 241,59	84 241,59
3 квартал 2030 г.	83 000,00	0,00	83 000,00
Итого:		236 536,43	1 896 536,43

Оплачиваемый период		Дней в году	Сумма платежа	Остаток основного долга	Кол-во дней в периоде	Сумма процентов	Итого платеж за период
01.10.2025	<b>31.12.2025</b>	365	83 000,00	1 577 000,00	92	23 849,42	106 849,42
01.01.2026	31.03.2026	365	83 000,00	1 494 000,00	90	22 103,01	105 103,01
01.04.2026	30.06.2026	365	83 000,00	1 411 000,00	91	21 107,01	104 107,01
01.07.2026	30.09.2026	365	83 000,00	1 328 000,00	92	20 083,73	103 083,73
01.10.2026	<b>31.12.2026</b>	365	83 000,00	1 245 000,00	92	18 828,49	101 828,49
01.01.2027	31.03.2027	365	83 000,00	1 162 000,00	90	17 191,23	100 191,23
01.04.2027	30.06.2027	365	83 000,00	1 079 000,00	91	16 140,66	99 140,66
01.07.2027	30.09.2027	365	83 000,00	996 000,00	92	15 062,79	98 062,79
01.10.2027	<b>31.12.2027</b>	365	83 000,00	913 000,00	92	13 807,56	96 807,56
01.01.2028	31.03.2028	366	83 000,00	830 000,00	91	12 381,97	95 381,97
01.04.2028	30.06.2028	366	83 000,00	747 000,00	91	11 143,77	94 143,77
01.07.2028	30.09.2028	366	83 000,00	664 000,00	92	10 014,43	93 014,43
01.10.2028	<b>31.12.2028</b>	366	83 000,00	581 000,00	92	8 762,62	91 762,62
01.01.2029	31.03.2029	365	83 000,00	498 000,00	90	7 367,67	90 367,67
01.04.2029	30.06.2029	365	83 000,00	415 000,00	91	6 207,95	89 207,95
01.07.2029	30.09.2029	365	83 000,00	332 000,00	92	5 020,93	88 020,93

Оплачиваемый период		Дней в году	Сумма платежа	Остаток основного долга	Кол-во дней в периоде	Сумма процентов	Итого платеж за период
01.10.2029	<b>31.12.2029</b>	365	83 000,00	249 000,00	92	3 765,70	86 765,70
01.01.2030	31.03.2030	365	83 000,00	166 000,00	90	2 455,89	85 455,89
01.04.2030	30.06.2030	365	83 000,00	83 000,00	91	1 241,59	84 241,59
01.07.2030	30.09.2030	365	83 000,00	0,00	92	0,00	83 000,00