



АДМИНИСТРАЦИЯ
КОТЕЛЬНИКОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 20.01.2020 г. № 21

О порядке и условиях предоставления в аренду муниципального имущества, включенного в перечень муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства, а также организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Уставом Котельниковского муниципального района Волгоградской области, решением Котельниковского районного Совета народных депутатов Волгоградской области от 26.06.2017 г. № 43/312 «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности Котельниковского муниципального района Волгоградской области» администрация Котельниковского муниципального района Волгоградской области постановляет:

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке и условиях предоставления в аренду муниципального имущества, включенного в перечень муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства, а также организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

2. Настоящее постановление вступает в силу после его официального обнародования.

Глава Котельниковского
муниципального района
Волгоградской области

С. А. Понкратов

УТВЕРЖДЕНО
постановлением администрации
Котельниковского муниципального
района Волгоградской области
от 20.01.2020 г. № 21

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке и условиях предоставления в аренду муниципального имущества, включенного в перечень муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства, а также организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение устанавливает особенности:

предоставления в аренду муниципального имущества, включенного в перечень муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства, а также организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства (далее - Перечень);

применение льготных ставок арендной платы за муниципальное имущество, включенное в Перечень.

1.2. Муниципальное имущество, включенное в Перечень, предоставляется в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, по результатам проведения аукциона или конкурса на право заключения договора аренды (далее - торги), за исключением случаев, установленных частями 1 и 9 статьи 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ № «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), а в отношении земельных участков – подпунктом 12 пункта 2 статьи 39.6. Земельного кодекса Российской Федерации, а также иными актами земельного законодательства Российской Федерации, предусматривающими возможность приобретения указанными лицами в аренду земельных участков без проведения торгов.

1.3. Право заключить договор аренды в отношении муниципального имущества, включенного в Перечень, имеют субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением перечисленных в части 3 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, сведения о которых содержатся в едином реестре организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства (далее - субъекты), в отношении которых отсутствуют основания для отказа в оказании государственной или муниципальной поддержки, предусмотренные в части 5 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

2. Особенности предоставления муниципального имущества, включенного в Перечень (за исключением земельных участков)

2.1. Недвижимое муниципальное имущество и движимое муниципальное имущество, включенное в Перечень, предоставляется в аренду:

администрацией Котельниковского муниципального района Волгоградской области (далее – местная администрация) – в отношении имущества казны муниципального района;

муниципальным унитарным предприятием, муниципальным учреждением (далее - правообладатель) с согласия местной администрации, в отношении муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за соответствующим муниципальным унитарным предприятием или муниципальным учреждением. Условием дачи указанного согласия является соответствие условий предоставления муниципального имущества настоящему Положению.

Организатором торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества, включенного в Перечень, является соответственно местная администрация, правообладатель либо привлеченная указанными лицами специализированная организация (далее - специализированная организация).

2.2. Предоставление в аренду муниципального имущества осуществляется:

1) по результатам проведения торгов на право заключения договора аренды, в соответствии с Правилами проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденными приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 г. № 67,

которые проводятся по инициативе местной администрации, правообладателя или на основании поступившего от субъекта заявления (предложения) о предоставлении муниципального имущества в аренду на торгах;

2) по заявлению субъекта, имеющего право на предоставление муниципального имущества казны муниципального района без проведения торгов в соответствии с положениями главы 5 Закона о защите конкуренции, а также в иных случаях, когда допускается заключение договора аренды муниципального имущества без проведения торгов в соответствии с частями 1 и 9 статьи 17.1. Закона о защите конкуренции, в том числе:

в порядке предоставления муниципальной преференции без получения предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа в соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 19 Закона о защите конкуренции;

в порядке предоставления муниципальной преференции с предварительного согласия антимонопольного органа в соответствии с пунктом 13 части 1 статьи 19 Закона о защите конкуренции в случаях, не указанных в абзаце 2 подпункта 2 настоящего пункта. В этом случае местная администрация области готовит и направляет в соответствующий территориальный орган Федеральной антимонопольной службы заявление о даче согласия на предоставление такой преференции в соответствии со статьей 20 Закона о защите конкуренции.

2.3. Местная администрация, правообладатель или специализированная организация объявляет аукцион или конкурс на право заключения договора аренды в срок не позднее года с даты включения муниципального имущества в Перечень.

2.4. Основанием для заключения договора аренды муниципального имущества без проведения торгов является поданное субъектом в местную администрацию заявление в соответствии с подпунктом 2 пункта 2.2. настоящего Положения (за исключением случая, если договор заключается в порядке, предусмотренном частью 9 статьи 17.1. Закона о защите конкуренции).

2.5. В проект договора аренды недвижимого муниципального имущества, в том числе включаются следующие условия с указанием на то, что они признаются сторонами существенными условиями договора:

1) об обязанности арендатора по использованию объекта недвижимости в соответствии с целевым назначением, предусмотренным договором;

2) об обязанности арендатора по проведению за свой счет текущего ремонта арендуемого объекта недвижимости;

3) об обязанности арендатора по содержанию объекта недвижимости в надлежащем состоянии (техническом, санитарном, противопожарном);

4) о сроке договора аренды: он должен составлять не менее 5 лет. Срок договора может быть уменьшен на основании поданного до заключения такого договора заявления субъекта;

5) о льготах по арендной плате за муниципальное имущество;

б) о праве местной администрации, правообладателя истребовать у арендатора документы, подтверждающие соблюдение им условий предоставления льгот по арендной плате и о порядке доступа для осмотра арендуемого муниципального имущества;

7) о запрете осуществлять действия, влекущие переход прав и обязанностей по договору аренды к другому лицу (перенаем), а также ограничение (обременение) предоставленных арендатору имущественных прав, в том числе залог арендных прав и внесение их в качестве вклада в уставный капитал других субъектов хозяйственной деятельности, передачу в субаренду, за исключением предоставления такого имущества в субаренду субъектам малого и среднего предпринимательства организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, и в случае, если в субаренду предоставляется муниципальное имущество, предусмотренное пунктом 14 части 1 статьи 17.1. Закона о защите конкуренции»;

8) о праве арендатора предоставлять в субаренду часть или части помещения, здания, строения или сооружения, являющегося предметом договора аренды в случае, если общая предоставляемая в субаренду площадь составляет не более чем двадцать квадратных метров и не превышает десять процентов от площади соответствующего помещения здания, строения или сооружения, и порядке согласования с арендодателем заключения договора субаренды.

2.6. Условия о допуске к участию в аукционе или конкурсе на право заключения договора аренды должны предусматривать следующие основания для отказа в допуске заявителю к участию в торгах:

а) заявитель не является субъектом малого и среднего предпринимательства;

б) заявитель является субъектом малого и среднего предпринимательства, в отношении которого не может оказываться государственная или муниципальная поддержка в соответствии с частью 3 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;

в) заявитель является лицом, которому должно быть отказано в получении государственной или муниципальной поддержки в соответствии с частью 5 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

2.7. Извещение о проведение аукциона должно содержать сведения о льготах по арендной плате в отношении муниципального имущества и условиях их предоставления.

2.8. В случае выявления факта использования муниципального имущества не по целевому назначению и (или) с нарушением запретов, установленных частью 4.2. статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», а также в случаях, предусмотренных статьей 619 Гражданского кодекса Российской Федерации, местная администрация, правообладатель в течение семи рабочих дней со дня выявления указанного факта составляет акт с описанием указанных нарушений и направляет арендатору письменное предупреждение об устранении выявленных нарушений в срок, который должен быть указан в этом предупреждении, но не может составлять менее 10 календарных дней с даты получения такого предупреждения субъектом.

2.9. В случае неисполнения арендатором своих обязательств в срок, указанный в предупреждении, местная администрация, правообладатель принимает следующие меры:

а) обращается в суд с требованием о прекращении права аренды муниципального имущества;

б) направляет в орган, уполномоченный на ведение реестра малого и среднего предпринимательства, информацию о нарушениях арендатором условий предоставления поддержки.

3. Установление льгот по арендной плате за муниципальное имущество, включенное в Перечень (за исключением земельных участков)

3.1. Субъектам, которые имеют право на предоставление муниципального имущества в аренду в соответствии с настоящим Положением, арендная плата устанавливается в следующих размерах:

в первый год аренды - 40 процентов от рыночной стоимости арендной платы, установленной при заключении договора аренды;

во второй год аренды - 60 процентов от рыночной стоимости арендной платы, установленной при заключении договора аренды;

в третий год аренды - 80 процентов от рыночной арендной платы, установленной при заключении договора аренды;

в четвертый год аренды и далее - 100 процентов от рыночной арендной платы, установленной при заключении договора аренды.

3.2. Льготы по арендной плате применяются к размеру арендной платы, указанному в договоре аренды, в том числе заключенной по итогам торгов. При этом подлежащая уплате сумма арендной платы определяется с учетом указанных льгот в течение срока их действия. Порядок применения указанных льгот, срок их действия, условия предоставления и отмены включаются в договор аренды.

3.3. Установленные настоящим разделом льготы по арендной плате подлежат отмене в следующих случаях: (порча имущества, несвоевременное внесение арендной платы более двух периодов подряд,

использование имущества не по назначению) с даты установления факта соответствующего нарушения.

3.4. В случае отмены льгот применяется размер арендной платы, определенный без учета льгот и установленный договором аренды.

3.5. В отношении муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, льготы по арендной плате определяются в соответствии с настоящим разделом, если об этом было заявлено в предложении правообладателя о включении муниципального имущества в Перечень, и согласие местной администрации предусматривает применение указанных льгот.

4. Порядок предоставления земельных участков, включенных в Перечень

4.1. Земельные участки, включенные в Перечень, представляются в аренду местной администрацией. Организатором торгов на право заключения договора аренды земельного участка, включенного в Перечень, может быть привлеченная местной администрацией специализированная организация.

4.2. Предоставление в аренду земельных участков, включенных в Перечень, осуществляется в соответствии с положением главы V.1. Земельного кодекса Российской Федерации:

по инициативе местной администрации или субъекта, заинтересованного в предоставлении земельного участка, по результатам проведения торгов на право заключения договора аренды в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, в том числе путем заключения договора с субъектом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, который соответствует требованиям к участникам аукциона и заявка которого соответствует указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, либо с субъектом, признанным единственным участником аукциона или единственным лицом, принявшим участие в аукционе, а также в случае, указанном в пункте 25 статьи 39.12. Земельного кодекса Российской Федерации;

по заявлению субъекта о предоставлении земельного участка без проведения торгов по основаниям, предусмотренным подпунктом 12 пункта 2 статьи 39.6. Земельного кодекса Российской Федерации, другими положениями земельного законодательства Российской Федерации, позволяющими субъектам приобретать в аренду земельные участки без проведения торгов.

4.3. Местная администрация в срок не позднее одного года с даты включения земельного участка в Перечень по собственной инициативе организует проведение аукциона на заключение договора аренды.

4.4. В извещение о проведении аукциона, помимо сведений, указанных в пункте 21 статьи 39.11. Земельного кодекса Российской Федерации, включается следующая информация:

«Для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, включенного в Перечень, предусмотренный частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», заявители декларируют свою принадлежность к субъектам малого и среднего предпринимательства путем предоставления в форме документа на бумажном носителе или в форме электронного документа сведений из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства, ведение которого осуществляется в соответствии с указанным Федеральным законом, либо заявляют о своем соответствии условиям отнесения к субъектам малого и среднего предпринимательства в соответствии с частью 5 статьи 4 указанного Федерального закона».

4.5. В проект договора аренды земельного участка включаются условия в соответствии с гражданским и земельным законодательством Российской Федерации, в том числе следующие:

1) условие об обязанности арендатора по использованию земельного участка в соответствии с целевым назначением согласно разрешенному использованию земельного участка;

2) условие о сроке договора аренды: он должен составлять не менее 5 лет. Более короткий срок договора может быть установлен по письменному заявлению субъекта, поступившему до заключения договора аренды, либо в случаях, установленных земельным законодательством Российской Федерации. При определении срока действия договора аренды учитываются максимальные сроки, если они установлены статьей 39 Земельного кодекса Российской Федерации и другими положениями земельного законодательства Российской Федерации;

3) запрет осуществлять действия, влекущие какое-либо ограничение (обременение) предоставленных арендатору имущественных прав, в том числе на сдачу земельного участка в безвозмездное пользование (ссуду), переуступку прав и обязанностей по договору аренды другому лицу (перенаем), залог арендных прав и внесение их в качестве вклада в уставный капитал других субъектов хозяйственной деятельности, передача в субаренду, за исключением передачи в субаренду субъектам, указанным в пункте 1.3. настоящего Положения, малого и среднего предпринимательства организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства;

4) изменение вида разрешенного использования земельного участка и/или целевого назначения его использования в течение срока действия договора не предусматривается.