



Дума Сладковского сельского поселения
Слободо-Туринского муниципального района
четвертого созыва
Р Е Ш Е Н И Е

от 31.05.2021 № 286-НПА

с. Сладковское

Об утверждении Порядка и условий предоставления в аренду муниципального имущества, включенного в перечень муниципального имущества Сладковского сельского поселения, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), которое может быть использовано только в целях предоставления во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства, организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства и физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим

В соответствии с Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», пунктом 4.1 постановления Правительства Российской Федерации от 21 августа 2010 года № 645 «Об имущественной поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства при предоставлении федерального имущества», Законом Свердловской области от 4 февраля 2008 года № 10-ОЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Свердловской области», в целях создания условий для развития малого и среднего предпринимательства в Сладковском сельском поселении, рассмотрев предложения администрации Сладковского сельского поселения, руководствуясь Уставом Сладковского сельского поселения, Дума Сладковского сельского поселения

РЕШИЛА:

1. Утвердить Порядок и условия предоставления в аренду муниципального имущества, включенного в перечень муниципального имущества Сладковского сельского поселения, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), которое может быть использовано только в целях предоставления во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе

субъектам малого и среднего предпринимательства, организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства и физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим (прилагается).

2. Решение Думы Сладковского сельского поселения от 31.10.2018 г. № 106-НПА «Об утверждении Порядка и условий предоставления в аренду муниципального имущества, включенного в перечень муниципального имущества Сладковского сельского поселения, предназначенного для предоставления во владении и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства» **признать утратившим силу.**

3. Опубликовать настоящее Решение в печатном средстве массовой информации Думы и Администрации Сладковского сельского поселения «Информационный вестник» и разместить на официальном сайте Сладковского сельского поселения (сладковское.рф) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Председатель Думы
Сладковского сельского поселения


В.А.Потапова



Глава Сладковского
сельского поселения


Л.П.Фефелова



Порядок и условия предоставления в аренду муниципального имущества, включенного в перечень муниципального имущества Сладковского сельского поселения, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), которое может быть использовано только в целях предоставления во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства, организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства и физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим

1. Общие положения

1. Настоящий Порядок определяет механизм предоставления в аренду (в том числе льгот для субъектов малого и среднего предпринимательства, являющихся сельскохозяйственными кооперативами или занимающихся социально значимыми видами деятельности, иными установленными муниципальными программами (подпрограммами) приоритетными видами деятельности) 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), которое может быть использовано только в целях предоставления во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства, а также организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, и физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» (далее - физические лица, применяющие специальный налоговый режим) (далее - Перечень).

2. Администрации Сладковского сельского поселения (далее - администрация) выступает арендодателем муниципального имущества, включенного в Перечень.

3. Арендаторами муниципального имущества, включенного в Перечень, могут быть (далее - Субъекты):

– юридические лица, внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц, а также физические лица, внесенные в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей и осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, соответствующих критериям отнесения к субъектам малого и среднего предпринимательства в соответствии со статьей 4 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ);

– внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства и осуществляющие деятельность в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ;

– физические лица, применяющие специальный налоговый режим в соответствии со статьей 14.1 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ.

4. Арендаторами имущества, включенного в Перечень, не могут быть субъекты малого и среднего предпринимательства, перечисленные в пункте 3 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ.

5. Имущество, включенное в Перечень, не может быть предоставлено в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства в случаях, установленных пунктом 5 статьи 14

Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ.

6. Срок, на который заключаются договоры в отношении имущества (за исключением земельных участков), включенного в Перечень, должен составлять не менее чем 5 лет. Срок договора может быть уменьшен на основании поданного до заключения такого договора заявления лица, приобретающего права владения и (или) пользования.

7. В отношении имущества, включенного в Перечень, использование которого требует проведение ремонта (реконструкции), возможно заключение договора аренды на срок от 10 лет с условием осуществления ремонта или реконструкции лицом, приобретающим права владения и (или) пользования таким имуществом.

8. Субъектам не могут предоставляться земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства.

Раздел 2. Порядок предоставления муниципального имущества в аренду

1. Имущество, включенное в Перечень, предоставляется:

1) путем проведения аукциона в соответствии с Приказом Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации от 10 февраля 2010 № 67 «О порядке 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, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее - Приказ Федеральной антимонопольной службы РФ от 10 февраля 2010 года № 67);

2) путем проведения конкурса на право заключения договора аренды в отношении нежилых помещений инфраструктуры поддержки малого и среднего предпринимательства, включенных в Перечень, с особенностями, предусмотренными Приказом Федеральной антимонопольной службы РФ от 10 февраля 2010 года № 67;

3) на основании поступивших от Субъектов заявлений о заключении договора аренды имущества, 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 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Федеральный закон № 135-ФЗ) Субъектам, осуществляющим социально значимые виды деятельности, предусмотренные пунктом 4 части 1, части 2 статьи 24.1 Федерального закона от 24.07.2007 года. № 209-ФЗ;

- в порядке предоставления муниципальной преференции с предварительного согласия антимонопольного органа в соответствии с частью 1 статьи 19 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ;

4) путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, включенного в перечень муниципального имущества, в порядке, установленным ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Принятие решений об организации и проведении торгов, заключение, изменение, расторжение договоров аренды имущества, включенного в Перечень, контроль за использованием имущества и поступлением арендной платы осуществляется администрацией.

3. Поступившее в адрес администрации заявление от Субъекта о предоставлении муниципального имущества, включенного в Перечень, в аренду (далее - заявление) подлежит регистрации в течение 1 рабочего дня с даты его поступления и рассмотрению в течение 30 дней со дня его регистрации.

В случае необходимости получения администрацией согласия антимонопольного органа на заключение с Субъектом договора аренды муниципального имущества, включенного в Перечень, в соответствии с частью 1 статьи 19 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ срок рассмотрения заявления продлевается, но не более чем на 30 дней с направлением в адрес Субъекта промежуточного ответа.

4. Юридические лица прилагают к заявлению следующие документы:

- копии учредительных документов;
- копию свидетельства о постановке на учет в налоговом органе;
- копию свидетельства о внесении в единый государственный реестр юридических лиц;
- документ, подтверждающий полномочия лица, подписавшего заявление; доверенность представителя (в случае представления документов доверенным лицом).

5. Индивидуальные предприниматели прилагают к заявлению:

- копию свидетельства о государственной регистрации предпринимателя;
- копию свидетельства о постановке на учет в налоговом органе;
- копию свидетельства о внесении в единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей.

6. Физические лица, применяющие специальный налоговый режим, предоставляют справку о постановке на учет (снятии с учета) физического лица в качестве налогоплательщика налога на профессиональный доход и копию паспорта.

7. Копии документов, указанные в пунктах 4-6 настоящего Раздела представляются вместе с оригиналами для обозрения.

8. Администрация в течение 30 календарных дней со дня поступления документов в полном объеме принимает одно из следующих решений:

- о возможности предоставления испрашиваемого имущества в аренду по результатам проведения торгов на право заключения договора аренды;

- о возможности предоставления испрашиваемого имущества в аренду без проведения торгов в случаях, предусмотренных статьей 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ;

- о возможности предоставления испрашиваемого имущества в аренду без проведения торгов и направлении в антимонопольный орган документов на согласование в случаях, предусмотренных главой 5 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ;

- об отказе в предоставлении испрашиваемого имущества с указанием оснований отказа.

9. Уведомление о принятом решении направляется заявителю в течение 10 календарных дней с момента принятия одного из решений, предусмотренных п. 8. настоящего Раздела.

10. Администрация отказывает Субъекту в предоставлении в аренду муниципального имущества, включенного в Перечень, если:

- Субъект, заинтересованный в предоставлении муниципального имущества, включенного в Перечень, в аренду, не соответствует критериям отнесения к субъектам малого и среднего предпринимательства в соответствии со статьей 4 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ;

- имущество ранее предоставлено другому Субъекту.

11. В случае поступления нескольких заявлений от Субъектов о предоставлении муниципального имущества, включенного в Перечень, без проведения аукциона (конкурса) последующие заявления рассматриваются администрацией в соответствии с порядком их регистрации.

В данном случае предоставление муниципального имущества, включенного в Перечень, в аренду Субъектам осуществляется с соблюдением процедуры торгов.

12. В течение 30 календарных дней с момента принятия решения об организации и проведении торгов администрация организует проведение аукциона (конкурса).

13. Участниками аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, включенного в Перечень, могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, в отношении которых не может оказываться поддержка в соответствии с частью 3 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ.

Порядок и условия предоставления в аренду земельных участков, включенных в Перечень, осуществляется в соответствии с гражданским и земельным законодательством Российской Федерации.

14. Заключение с Субъектом договора аренды муниципального имущества, включенного в Перечень, без проведения торгов осуществляется администрацией в следующем порядке:

1) подготовка проекта договора аренды муниципального имущества, включенного в Перечень, в десятидневный срок после получения согласия антимонопольного органа (только в случаях, когда требуется такое согласие);

2) направление проекта договора аренды в адрес Субъекта в течение 3 рабочих дней с даты его подготовки;

3) подписание проекта договора аренды Субъектом в течение 7 рабочих дней с даты получения проекта договора;

4) подписание проекта договора аренды со стороны администрации в течение 3 рабочих дней с даты получения подписанного Субъектом договора;

5) осуществление Субъектом регистрации договора аренды в течение 10 рабочих дней с даты его подписания сторонами.

3. Условия предоставления муниципального имущества в аренду (за исключением земельных участков)

1. Начальный размер арендной платы по договору аренды имущества определяется на основании оценки определения рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством об оценочной деятельности. Арендная плата за использование имуществом взимается в денежной форме.

2. Субъектам, являющимся сельскохозяйственными кооперативами или занимающимся социально значимыми видами деятельности, иными установленными муниципальными программами (подпрограммами) приоритетными видами деятельности, и использующим имущество, включенное в Перечень (за исключением земельных участков), устанавливаются льготные ставки арендной платы:

- в первый год аренды - 40% размера арендной платы;
- во второй год аренды - 60% арендной платы;
- в третий год аренды - 80% арендной платы;
- в четвертый год аренды и далее - 100% размера арендной платы.

Льготы по арендной плате применяются к размеру арендной платы, указанному в договоре аренды, в том числе заключенные по итогам торгов. При этом подлежащая уплате сумма арендной плате определяется с учетом указанных льгот в течение срока действия договора.

3. Льготы по арендной плате за имущество (за исключением земельных участков), включенное в Перечень, применяются при выполнении условия: имущество, передаваемое в аренду, передается сельскохозяйственному кооперативу или же используется для осуществления социально значимого вида деятельности, приоритетного вида деятельности, установленного муниципальной программой (подпрограммой).

4. Льготы по арендной плате не применяются, и арендная плата рассчитывается и взыскивается в полном объеме:

- со дня, с которого деятельность арендатора перестала соответствовать требованиям, указанным в пункте 3 настоящего Раздела, либо в случае нарушения указанных в аукционной

(конкурсной) документации и в договоре аренды условий, при соблюдении которых они применяются, с даты оформления акта, устанавливающего соответствующее нарушение;

– если арендатор пользуется не всей площадью арендуемого недвижимого имущества или не в полном объеме арендуемым движимым имуществом под выбранный социально значимый или приоритетный вид деятельности.

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

5. Для получения льготы по арендной плате Субъект, с которым заключен в установленном порядке договор аренды, обращается в администрацию с заявлением о предоставлении льготы по арендной плате, в котором указывает осуществляемый им социально значимый или приоритетный вид деятельности. Данное заявление подается в письменном виде.

6. Администрация рассматривает заявление о предоставлении льготы по арендной плате и по результатам рассмотрения выносит одно из следующих решений:

– о предоставлении льготы по арендной плате на текущий год и подготовке проекта дополнительного соглашения к договору аренды;

– об отказе в предоставлении льготы по арендной плате в случае, если вид деятельности субъекта предпринимательства не соответствует социально значимому или приоритетному виду деятельности, предусмотренному пунктом 3 настоящего Раздела.

7. В течение 10 календарных дней со дня принятия решения Субъект письменно уведомляется о принятом решении.

8. В целях контроля за целевым использованием муниципального имущества, в заключаемом договоре аренды предусматривается обязанность администрации осуществлять проверки его использования не реже одного раза в год.

9. В проект договора аренды недвижимого имущества включаются следующие условия с указанием на то, что они признаются сторонами существенными условиями договора:

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

– об обязанности арендатора по проведению за свой счет текущего и капитального ремонта арендуемого объекта недвижимости;

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

– срок договора аренды: должен составлять не менее 5 лет. Более короткий срок договора может быть установлен по письменному заявлению Субъекта, поступившему до заключения договора аренды;

– о льготах по арендной плате за имущество, условиях, при соблюдении которых они применяются, в том числе осуществление арендатором заявленного социально-значимыми видом деятельности;

– о праве администрации истребовать у арендатора предусмотренные договором документы, подтверждающие соблюдение им условий предоставления льгот по арендной плате, и о порядке доступа для осмотра арендуемого имущества.

10. В случае выявления факта использования Субъектом арендуемого муниципального имущества, включенного в Перечень, не по целевому назначению и (или) с нарушением запретов, установленных частью 4.2 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ, а также в случаях, предусмотренных статьей 619 Гражданского кодекса Российской Федерации, администрация направляет в течение 7 рабочих дней со дня выявления указанного факта составляет акт с описанием указанных нарушений и направляет Субъекту письменное предупреждение (требование) о необходимости устранения выявленного нарушения в срок, который должен быть указан в этом предупреждении, но не может составлять менее 10 календарных дней с даты получения такого предупреждения Субъектом.

11. В случае не устранения Субъектом нарушений в срок, указанный в предупреждении,

администрация вправе принимать следующие меры:

1) обратиться в суд с требованием о прекращении прав владения и (или) пользования Субъектом предоставленным администрацией имуществом, включенным в Перечень, при его использовании не по целевому назначению и (или) с нарушением запретов, установленных частью 4.2 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ;

2) направлять в орган, уполномоченный на ведение реестра субъектов малого и среднего предпринимательства - получателей имущественной поддержки информацию о нарушенных арендатором условий предоставления поддержки.

12. В случае выявления несоответствия Субъекта требованиям, установленным статьями 4, 15 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ, договор аренды подлежит расторжению.

13. Муниципальное имущество, включенное в Перечень, не подлежит отчуждению, за исключением возмездного отчуждения такого имущества в собственность Субъектов согласно Федеральному закону от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения 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» и в случаях, указанных в подпунктах 6, 8 и 9 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации. В отношении указанного имущества запрещаются также переуступка прав пользования им, передача прав пользования им в залог и внесение прав пользования таким имуществом в уставный капитал любых других субъектов хозяйственной деятельности, передача третьим лицам прав и обязанностей по договорам аренды такого имущества (перенаем), передача 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 имущество, предусмотренное пунктом 14 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ.

14. Вопросы предоставления муниципального имущества в аренду, не урегулированные настоящим Порядком, решаются в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.

4. Условия предоставления земельных участков, включенных в Перечень, в аренду

1. Земельные участки, включаемые в Перечень, предоставляются в аренду администрацией, которая будет являться и организатором торгов на право заключения договора аренды земельного участка.

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

1) по инициативе 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 участников 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.

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

3. В случае, указанном в пункте 2.1. настоящего Раздела, а также, если подавший заявление Субъект не имеет права на предоставление в аренду земельного участка, включенного в

Перечень, без проведения торгов, администрация в срок не позднее одного года с даты включения земельного участка в Перечень либо шести месяцев с даты поступления указанного заявления организует проведение аукциона на заключение договора аренды, в том числе публикует на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды в отношении испрашиваемого земельного участка.

4. В извещение о проведении аукциона, а также в аукционную документацию, 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 муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ, заявители декларируют свою принадлежность к субъектам малого и среднего предпринимательства путем представления в форме документа на бумажном носителе или в форме электронного документа сведений из единого реестра субъектом малого и среднего предпринимательства, ведение которого осуществляется в соответствии с указанным Федеральным законом, либо заявляет о своем соответствии с условиями отнесения к субъектам малого и среднего предпринимательства с соответствии с частью 5 статьи 4 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ».

5. Поступившее в администрацию заявление о предоставлении земельного участка в аренду регистрируется в журнале для регистрации указанных заявлений.

6. Субъект декларирует в заявлении о предоставлении земельного участка без проведения аукциона, что не является лицом, в отношении которого в соответствии с частью 3 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ не может оказываться поддержка.

7. 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 и разрешенным использованием земельного участка;

2) условие о сроке договора аренды. При определении срока действия договора аренды учитываются максимальные (предельные) сроки, если они установлены статьей 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации и другими положениями земельного законодательства Российской Федерации.

3) запрещение передачи прав и обязанностей по заключенным с Субъектами договорам аренды земельных участков, включенных в указанные Перечни, третьим лицам, либо передача в субаренду.

4) внесение изменений в заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся в порядке, установленном пунктом 17 ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации, договор аренды земельного участка в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается.