

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке и условиях передачи в аренду муниципального имущества, включенного в Перечень муниципального имущества города Кировска, предназначенного для предоставления его во владение и (или) пользование (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение устанавливает порядок и условия передачи в аренду муниципального имущества города Кировска, включенного в перечень муниципального имущества города Кировска, предназначенного для предоставления его во владение и (или) пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства (далее - Перечень).

1.2. Основными целями передачи в аренду муниципального имущества, включенного в Перечень, являются:

- 1) развитие субъектов малого и среднего предпринимательства в целях формирования конкурентной среды в экономике города Кировска;
- 2) обеспечение благоприятных условий для развития субъектов малого и среднего предпринимательства на территории города Кировска;
- 3) обеспечение конкурентоспособности субъектов малого и среднего предпринимательства на территории города Кировска;
- 4) увеличение количества субъектов малого и среднего предпринимательства на территории города Кировска;
- 5) обеспечение занятости населения и развитие самозанятости на территории города Кировска;

1.3. Право заключить договор аренды имущества, включенного в Перечень, имеют субъект малого и среднего предпринимательства, сведения о котором содержатся в Едином реестре субъектов малого и среднего предпринимательства, либо организация, образующая инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, сведения о которой содержатся в едином реестре организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства (далее - Субъект).

1.4. В настоящем положении используются следующие понятия:

объекты имущества - недвижимое и движимое имущество, находящееся в муниципальной собственности города Кировска, включенное в Перечень;

правообладатель объекта имущества: юридическое лицо: муниципальное казенное учреждение, бюджетное учреждение, автономное учреждение; муниципальное унитарное предприятие, за которым объект имущества закреплен на праве хозяйственного ведения (далее - правообладатель объекта).

Комиссия – постоянно действующая комиссия по рассмотрению вопросов предоставления в аренду и пользование объектов имущества и по проведению торгов на право заключения договоров аренды при администрации города Кировска с подведомственной территорией.

Совет - Координационный совет по развитию малого и среднего предпринимательства и улучшению инвестиционного климата при администрации города Кировска.

1.5. Договоры аренды объектов имущества, закрепленного за правообладателем объекта имущества, заключаются им в соответствии с законодательством Российской Федерации по

согласованию с Комитетом по управлению муниципальной собственностью администрации города Кировска (далее - Комитет). Договоры аренды объектов имущества, незакрепленного за правообладателем объекта имущества, заключаются Комитетом.

2. Порядок предоставления объектов имущества в аренду

2.1. В аренду предоставляются следующие объекты, право собственности города Кировска на которые зарегистрировано (для недвижимого имущества) в установленном порядке:

- незанятые (не используемые правообладателями объекты имущества);
- высвобождаемые арендаторами в связи с окончанием срока действия или расторжением договора аренды в соответствии с действующим законодательством и планируемые правообладателем объекта имущества к дальнейшей сдаче в аренду.

2.2. Договор аренды объекта имущества, заключается с арендатором на срок не менее пяти лет, если в заявке на получение имущества в аренду Субъектом не указан меньший срок, без права сдачи его в безвозмездное пользование, переуступки прав и обязанностей по договору аренды другому лицу, передачи 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 «О защите конкуренции», залога арендных прав и внесения их в качестве вклада в уставный капитал.

2.3. Изменение назначения целевого использования арендуемого объекта имущества не допускается.

2.4. Объект имущества, включенный в Перечень, предоставляется в аренду:

2.4.1. Без проведения торгов, в порядке и случаях, предусмотренных Федеральном законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон), в том числе в результате рассмотрения Комиссией и Советом поступившей заявки о передаче имущества в аренду в порядке предоставления муниципальной преференции:

1) с предварительного согласия антимонопольного органа в соответствии с частью 1 статьи 19 Закона;

2) по решению комиссии в рамках имущественной поддержки в соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 19 Закона для предоставления в аренду муниципального имущества Субъектам, осуществляющим социально значимые и приоритетные виды деятельности.

2.4.2. В иных случаях посредством проведения конкурсов или аукционов на право заключения договора аренды. Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения указанных договоров аренды и перечень объектов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются в соответствии с законодательством.

2.5. Конкурсы или аукционы на право заключения договора аренды объектов имущества, закрепленного за правообладателем объекта имущества, проводят правообладатели объектов имущества. Конкурсы или аукционы на право заключения договоров аренды объектов имущества, незакрепленного за правообладателем объекта имущества, проводит Комитет. При проведении торгов на право заключения договоров аренды объектов имущества, включенного в Перечень, к участию в данных торгах допускаются только Субъекты, отвечающие условиям, установленным Федеральным законом от 24.07.2007 N 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

3. Порядок оформления арендных отношений

3.1. Для предоставления в аренду конкретного объекта имущества в соответствии с пунктом 2.4.1 настоящего Положения правообладатель объекта направляет в Комитет следующие документы:

- письменное обращение правообладателя объекта;
- копию учредительного документа правообладателя;
- копии документов, подтверждающих права на объект имущества (свидетельство о праве хозяйственного ведения, оперативного управления);
- проект договора аренды, подписанный лицом, желающим заключить договор аренды объекта имущества (далее – заявитель), и правообладателем объекта;
- выписку из технического паспорта объекта недвижимости и поэтажный план здания с обозначением передаваемых в аренду объектов имущества и указанием размера арендуемой площади и экспликация к нему (для объектов недвижимого имущества);
- документы заявителя;
- письменное обращение заявителя;
- копии учредительных документов (копию паспорта для физических лиц); - документы, подтверждающие право на заключение договора аренды без проведения торгов и без согласования антимонопольного органа;
- заявление о соответствии вновь созданного юридического лица и вновь зарегистрированного индивидуального предпринимателя условиям отнесения к субъектам малого и среднего предпринимательства, установленным Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее-Закон), по форме, утвержденной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере развития предпринимательской деятельности, в том числе среднего и малого бизнеса;
- сведения о средней численности работников за предшествующий календарный год, подписанные руководителем и заверенные печатью юридического лица;
- копии бухгалтерского баланса и отчета о прибылях и убытках или налоговые декларации: по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения, и (или) по единому налогу на вмененный доход для отдельных видов деятельности за предшествующий календарный год, и (или) по налогу на доходы физических лиц (форма 3-НДФЛ) с отметкой налогового органа о принятии документа или почтового уведомления об его отправке;
- приказ о назначении руководителя;
- справку налогового органа, подтверждающую отсутствие у него задолженности по налогам и иным обязательным платежам по состоянию на последнюю отчетную дату;
- ходатайство заявителя о предоставлении ему муниципальной преференции с пакетом документов, предусмотренных ст. 20 Закона (в случае передачи объекта имущества путем предоставления муниципальной преференции в соответствии с целями, указанными статьей 19 Закона);
- перечень основных видов деятельности, осуществляемых Субъектом, вместе со справкой расшифровкой выручки от вида (видов) деятельности (с указанием ОКВЭДов), на который предоставляется муниципальная преференция, за год, предшествующий году предоставления преференции, составляемой в произвольной форме.

Обращение, а также иные документы, указанные в настоящем пункте, могут быть представлены в форме электронных документов, порядок оформления которых определяется нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации и (или) Правительства Мурманской области, и направлены в Комитет с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети Интернет, включая интернет-портал государственных и муниципальных услуг Мурманской области.

Заявитель вправе представить в Комитет по собственной инициативе:

- копии свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц (индивидуальных предпринимателей), свидетельства о постановке налогоплательщика на учет в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации, заверенные руководителем организации;

- копию лицензии на осуществление деятельности, если вид деятельности требует лицензирования;

3.1.1. Для предоставления в аренду объекта имущества, незакрепленного за правообладателем объекта имущества, заявитель предоставляет в Комитет документы, указанные в абзацах восьмом - четырнадцатом пункта 3.1. Заявитель вправе представить в Комитет по собственной инициативе:

- копии свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц (индивидуальных предпринимателей), свидетельства о постановке налогоплательщика на учет в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации, заверенные руководителем организации;

- копию лицензии на осуществление деятельности, если вид деятельности требует лицензирования;

3.2. Документы заявителя, указанные в пункте 3.1 настоящего Положения, предоставляются в копиях с одновременным представлением оригинала. Копии документов после проверки их соответствия оригиналу заверяются лицом, принимающим документы, оригиналы документов возвращаются заявителю. В случае представления заявителем нотариально заверенных копий представление оригиналов документов не требуется. Заявитель в обязательном порядке представляет нотариально заверенные копии учредительных документов.

3.3. Для предоставления в аренду конкретного объекта имущества в соответствии с пунктом 2.4.2 настоящего Положения правообладатель объекта направляет в Комитет ходатайство о согласовании проведения торгов на право заключения договора аренды конкретного объекта имущества с одновременным предоставлением следующих документов (для объектов недвижимого имущества):

- выписки из технического паспорта объекта недвижимости;

- поэтажного плана здания с обозначением передаваемых в аренду помещений и указанием размера арендуемой площади и экспликации к нему. Документы, указанные в настоящем пункте, могут быть представлены в форме электронных документов, порядок оформления которых определяется нормативными правовыми актами Правительства РФ и (или) Правительства Мурманской области, и направлены в Комитет с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети Интернет, включая региональный портал государственных и муниципальных услуг Мурманской области.

3.4. На основании представленных документов Комитет:

- в срок, не превышающий 10 дней со дня поступления обращения в Комитет, направляет информацию о поступившем обращении в Совет;

- в срок, не превышающий 30 дней со дня поступления обращения в Комитет, проводит проверку комплектности документов, содержательную проверку представленных документов, и по ее результатам выносит их на рассмотрение Комиссии.

3.5. Комиссия с учетом решения Совета, которое носит для Комиссии рекомендательный характер, в срок не позднее 10 дней со дня поступления документов на рассмотрение Комиссии принимает решение:

- об отказе в передаче (согласовании передачи) объекта имущества в аренду;

- о проведении (согласовании проведения) торгов на право аренды объекта имущества;

- о предоставлении муниципальной преференции в форме передачи в аренду объекта имущества и направлении ходатайства в УФАС по Мурманской области;

- о предоставлении муниципальной преференции в рамках имущественной поддержки для предоставления в аренду муниципального имущества субъектам малого и среднего

предпринимательства, осуществляющим социально значимые и приоритетные виды деятельности.

Отсутствие решения Совета не препятствует Комиссии принять решение на основании представленных Комитетом документов.

3.6. Решение о проведении (согласовании проведения) торгов на право заключения договора аренды оформляется распоряжением Комитета, которое должно содержать сведения о составе передаваемого в аренду объекта имущества, о форме и условиях проведения торгов (при принятии решения о согласовании проведения (проведении) торгов на право заключения договора аренды).

Решение о предоставлении муниципальной преференции в рамках имущественной поддержки для предоставления в аренду объектов имущества субъектам малого и среднего предпринимательства, осуществляющим социально значимые и приоритетные виды деятельности, оформляется постановлением администрации города Кировска.

3.7. Основаниями для отказа в заключении (согласовании заключения) договора аренды являются:

- отсутствие сведений о заявителе в едином реестре субъектов малого и среднего предпринимательства;

- наличие задолженности заявителя по налогам и иным обязательным платежам, указанной в справке налогового органа;

- непризнание Субъекта победителем торгов на право заключение договора аренды;

- наличие второй заявки на тот же объект имущества от иного Субъекта (в том числе направленной правообладателем объекта имущества в порядке, установленном разделом 3 настоящего Положения), поступившей в Комитет в течение 10 рабочих дней с даты регистрации в Комитете первой заявки;

- несоответствие вида (видов) деятельности Субъекта социально значимым и приоритетным видам деятельности, утвержденным нормативным правовым актом города Кировска, в случаях, установленных подпунктом 2 пункта 2.4.1 настоящего Положения;

- установление факта проведения ликвидации победителя либо участника торгов - юридического лица или принятия арбитражным судом решения о признании юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;

- приостановление деятельности лица в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

- предоставление лицом заведомо ложных сведений, содержащихся в документах, предусмотренных пунктом 52 Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении муниципального или муниципального имущества, утвержденных приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67.

3.8. При направлении в Комитет правообладателем объекта ходатайства заявителя о предоставлении ему муниципальной преференции или направлении заявителем ходатайства о предоставлении ему муниципальной преференции в отношении объекта имущества, незакрепленного за правообладателем объекта имущества, Комитет в срок, не превышающий трех календарных дней со дня подготовки проекта решения о согласовании передачи (передаче) объекта имущества в аренду, направляет в антимонопольный орган указанный проект решения и заявление о даче согласия на предоставление муниципальной преференции заявителю в форме передачи объекта имущества в аренду в порядке и случаях, предусмотренных Законом (далее - заявление о даче согласия на предоставление муниципальной преференции). Если антимонопольным органом принимается решение об удовлетворении такого заявления, Комитет в срок, не превышающий 10 календарных дней со дня получения письменного уведомления антимонопольного органа, сообщает правообладателю объекта (в случае предоставления в аренду объекта имущества,

незакрепленного за правообладателем объекта имущества, заявителю) о согласовании заключения договора аренды (заключении договора аренды). В случае отказа антимонопольного органа в удовлетворении заявления о даче согласия на предоставление муниципальной преференции заключение договора аренды осуществляется в соответствии с пунктом 2.4.2 настоящего Положения.

3.9. Документы на заключение договора аренды на новый срок подаются в Комитет не позднее чем за 3 месяца до истечения срока действия договора аренды, заключенного с Субъектом, и рассматриваются в порядке, предусмотренном настоящим Положением. Заключение договора аренды на новый срок оформляется дополнительным соглашением к договору аренды либо заключением нового договора в порядке, предусмотренном настоящим Положением.

3.10. Неотъемлемыми частями договора аренды являются:

- расчет арендной платы, произведенный в соответствии с действующим порядком расчета арендной платы за пользование объектами имущества, находящегося в муниципальной собственности города Кировска (для договоров аренды, заключенных на бесконкурсной основе);

- сведения о составе передаваемого в аренду имущества, позволяющие однозначно идентифицировать передаваемый в аренду объект;

- акт приема-передачи имущества.

3.11. Заключенный сторонами договор аренды муниципального имущества является основанием для заключения арендатором договоров на оказание коммунальных, эксплуатационных и прочих услуг, необходимых для содержания принятого в аренду имущества.

4. Требования к документам, представляемым для заключения договора аренды (проведения торгов на право заключения договора аренды)

4.1. Документы, представляемые для заключения договора аренды (проведения торгов на право заключения договора аренды), должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для заключения договора. Договор аренды должен быть прошнурован, пронумерован, скреплен печатями (при наличии) и подписями сторон или их представителей, имеющих полномочия в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.2. Тексты документов должны быть написаны разборчиво, наименования юридических лиц - без сокращения, с указанием юридических адресов, мест нахождения. Фамилии, имена и отчества физических лиц, адреса их места жительства, данные паспортов должны быть написаны полностью.

4.3. Не подлежат приему документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления, документы, исполненные карандашом, а также документы с повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать их содержание.

5. Условия предоставления объекта имущества

5.1. Размер арендной платы за пользование объектом недвижимого имущества устанавливается равным величине рыночной стоимости аренды объекта имущества, определенной в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и нормативно-правовыми актами органа местного самоуправления. В случае заключения договора аренды путем проведения торгов арендная плата в договоре аренды устанавливается на основании протокола об итогах торгов.

5.2. Комитет и (или) правообладателем объекта имущества вправе проводить проверку на предмет использования арендуемого объекта имущества по целевому назначению. В случае

если по результатам проведенной проверки Комитетом (или) правообладателем объекта имущества будет выявлен факт использования арендуемого объекта имущества не по целевому назначению, то Комитет и (или) правообладателем объекта имущества составляют акт об использовании объекта имущества не по целевому назначению, который направляется арендатору. В случае, если арендатор не прекратит использование арендуемого объекта имущества не по целевому назначению в течение 10 календарных дней и не уведомит Комитет и (или) правообладателя объекта имущества о прекращении использования арендуемого объекта имущества не по целевому назначению, то Комитет и (или) правообладателем объекта имущества вправе обратиться в суд с требованием о расторжении договора аренды.

6. Заключительные положения

Вопросы передачи в аренду объектов имущества Субъектам, не оговоренные настоящим Положением, регулируются муниципальными правовыми актами города Кировска, действующим законодательством Мурманской области, Российской Федерации.