

ПОЛОЖЕНИЕ

О порядке и условиях предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Самара, включенного в перечень муниципального имущества городского округа Самара, свободного от прав третьих лиц, используемого в целях 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

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 209-ФЗ), Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Федеральный закон № 135-ФЗ), приказом Федеральной антимонопольной службы России от 10 февраля 2010 года № 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 ФАС № 67).

1.2. Настоящим Положением регламентируется порядок и условия предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Самара, включенного в перечень муниципального имущества городского округа Самара, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), используемого в целях предоставления его во владение и (или) пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства (далее – Перечень).

1.3. Претендентами на приобретение права аренды муниципального имущества городского округа Самара, включенного в Перечень, (далее – муниципальное имущество) являются лица, отнесенные к субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, сведения о которых содержатся в едином реестре субъектов малого и среднего предпринимательства либо в едином реестре организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства (далее – субъекты МСП).

1.4. Арендодателем муниципального имущества, входящего в состав муниципальной казны городского округа Самара, выступает Департамент управления имуществом городского округа Самара (далее – Департамент).

В качестве арендодателя муниципального имущества могут выступать муниципальные предприятия городского округа Самара, за которыми имущество закреплено на праве хозяйственного ведения, а также муниципальные казенные предприятия городского округа Самара и муниципальные учреждения городского округа Самара, за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления, (далее – муниципальные организации).

2. Условия предоставления муниципального имущества в аренду

2.1. Муниципальное имущество предоставляется в аренду по результатам торгов (конкурса, аукциона) на право заключения договора аренды, за исключением случаев, установленных Федеральным законом № 135-ФЗ.

2.2. Муниципальное имущество предоставляется в соответствии с его целевым назначением субъектам МСП на долгосрочной основе на срок не менее пяти лет. Срок договора может быть уменьшен на основании поданного до заключения такого договора заявления субъекта МСП. Максимальный срок предоставления бизнес-инкубаторами муниципального имущества в аренду (субаренду) субъектам МСП не должен превышать три года.

2.3. Муниципальное имущество не может быть предоставлено в аренду субъектам МСП, перечисленным в части 3 статьи 14 Федерального закона № 209-ФЗ, а также в случаях, установленных частью 5 статьи 14 Федерального закона № 209-ФЗ.

2.4. Начальный (минимальный) размер арендной платы за пользование муниципальным имуществом определяется на основании отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки, выполненного независимым оценщиком в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации (далее – отчет об оценке).

Для субъектов МСП, которые имеют право на предоставление муниципального имущества в аренду в соответствии с условиями настоящего

Положения, являющихся сельскохозяйственными кооперативами или занимающихся социально значимыми видами деятельности, иными установленными муниципальными программами (подпрограммами) городского округа Самара приоритетными видами деятельности, арендная плата составляет:

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

2.5. Установленная пунктом 2.4 настоящего Положения льготная арендная плата подлежит отмене в случаях несвоевременного внесения арендной платы в соответствии с условиями договора аренды, использования муниципального имущества не по назначению, порчи муниципального имущества, невыполнения иных условий оказания поддержки, предусмотренных договором аренды.

2.6. Размер арендной платы ежегодно пересматривается в порядке, установленном разделом 5 Методики определения арендной платы за пользование имуществом городского округа Самара, утвержденной Постановлением Администрации городского округа Самара от 30 сентября 2015 года № 1080.

2.7. При досрочном расторжении договора аренды, в том числе в случае нарушения арендатором существенных условий договора аренды, выявления несоответствия субъекта МСП требованиям, установленным статьями 4, 15 Федерального закона № 209-ФЗ, арендатор обязан оплатить арендную плату за весь срок пользования муниципальным имуществом до момента расторжения договора исходя из размера арендной платы, установленного без учета льгот, предусмотренных пунктом 2.4 настоящего Положения.

2.8. Иные условия предоставления субъектам МСП в аренду муниципального имущества, не предусмотренные настоящим разделом, определяются действующим законодательством.

3. Порядок предоставления муниципального имущества в аренду путем проведения торгов (конкурса, аукциона)

3.1. В отношении муниципального имущества, входящего в состав муниципальной казны городского округа Самара, решение о проведении торгов (конкурса, аукциона) на право заключения договора аренды муниципального имущества принимает Департамент.

В отношении муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными организациями, решение о проведении торгов (конкурса, аукциона) на право

заключения договора аренды принимают муниципальные организации с согласия Департамента (в случаях, когда такое согласие требуется в соответствии с действующим законодательством).

3.2. Организатором торгов (конкурса, аукциона) на право заключения договора аренды в отношении муниципального имущества, входящего в состав муниципальной казны городского округа Самара, выступает Департамент.

Организатором торгов (конкурса, аукциона) на право заключения договора аренды в отношении муниципального имущества, закрепленного за муниципальными организациями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, выступает муниципальная организация.

3.3. Проведение торгов (конкурса, аукциона) на право заключения договора аренды муниципального имущества и заключение соответствующего договора аренды осуществляются в соответствии с приказом ФАС № 67.

4. Порядок предоставления муниципального имущества в аренду без проведения торгов

4.1. Предоставление муниципального имущества в аренду без проведения торгов осуществляется в случаях, установленных статьей 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ, в том числе посредством предоставления муниципальной преференции.

В отношении муниципального имущества, входящего в состав муниципальной казны городского округа Самара, решение о предоставлении муниципального имущества без проведения торгов принимает Департамент на основании заявления заинтересованного лица, являющегося субъектом МСП, (далее – заявитель).

В отношении муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными организациями, решение о предоставлении муниципального имущества (за исключением предоставления муниципальной преференции) без проведения торгов принимает муниципальная организация на основании заявления заявителя с согласия Департамента (в случаях, когда такое согласие требуется в соответствии с действующим законодательством).

Решение о предоставлении заявителю муниципальной преференции принимает Департамент.

4.2. Заявитель для заключения договора аренды без проведения торгов (за исключением предоставления муниципальной преференции) представляет владельцу муниципального имущества (в Департамент, муниципальные организации) следующие документы:

1) заявление о передаче муниципального имущества в аренду, в котором указываются:

- наименование, местонахождение и предполагаемое целевое использование муниципального имущества;

- полное наименование заявителя (для юридических лиц); фамилия, имя, отчество (для индивидуальных предпринимателей).

Текст заявления должен быть читаемым, не должен иметь подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные неоговоренные в нем исправления.

2) нотариально заверенные копии учредительных документов (для юридических лиц); паспорт или иной документ, удостоверяющий личность (для индивидуальных предпринимателей);

3) заверенную копию свидетельства о государственной регистрации индивидуального предпринимателя (юридического лица);

4) заверенную копию свидетельства о постановке на учет в налоговом органе индивидуального предпринимателя (юридического лица);

5) заверенную копию документа, подтверждающего полномочия лица на подписание договора аренды от имени юридического лица;

6) копию документа, удостоверяющего личность представителя заявителя (в случае обращения заявителя через представителя);

7) заверенную копию документа, подтверждающего полномочия представителя заявителя на осуществление действий от имени заявителя (в случае обращения заявителя через представителя);

8) выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (юридических лиц) с указанием сведений о видах деятельности, полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты подачи заявления, или нотариально заверенную копию такой выписки.

4.3. Заявитель для заключения договора аренды посредством предоставления муниципальной преференции представляет в Департамент документы, предусмотренные пунктом 4.2 настоящего Положения, а также документы, предусмотренные пунктами 2 - 5 части 1 статьи 20 Федерального закона № 135-ФЗ.

Муниципальная преференция предоставляется Департаментом заявителю в целях, установленных частью 1 статьи 19 Федерального закона № 135-ФЗ, с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа в порядке, установленном главой 5 Федерального закона № 135-ФЗ, за исключением случая, если такая преференция предоставляется в соответствии с муниципальными программами (подпрограммами) городского округа Самара, содержащими мероприятия, направленные на развитие малого и среднего предпринимательства.

4.4. Прием заявления с приложением всех документов, указанных в пунктах 4.2 и 4.3 настоящего Положения, и его регистрация осуществляются соответственно Департаментом или муниципальной организацией в день его поступления.

4.5. Рассмотрение заявления и принятие решения осуществляются соответственно Департаментом или муниципальной организацией в тридцатидневный срок со дня регистрации заявления с приложенными к нему документами. Уведомление заявителя о принятом решении осуществляется путем направления в его адрес информационного письма в течение пяти

рабочих дней со дня принятия такого решения, за исключением случая, установленного пунктом 4.9 настоящего Положения.

В случае поступления заявлений от нескольких заявителей на предоставление в аренду одного и того же муниципального имущества, заявления рассматриваются в порядке очередности поступления исходя из даты и порядкового регистрационного номера заявления.

4.6. В случаях, предусмотренных действующим законодательством, Департамент обращается в антимонопольный орган с заявлением о даче согласия на предоставление заявителю муниципальной преференции в порядке, установленном Федеральным законом № 135-ФЗ. При этом срок, установленный пунктом 4.5 настоящего Положения, приостанавливается до получения Департаментом решения антимонопольного органа.

4.7. Основаниями для возврата документов, указанных в пунктах 4.2 и 4.3 настоящего Положения, являются:

- 1) несоответствие заявления требованиям, указанным в пункте 4.2 настоящего Положения;
- 2) отсутствие в заявлении подписи заявителя или представителя заявителя.

Возврат документов оформляется письмом Департамента (муниципальной организации) с указанием основания возврата и осуществляется в течение тридцати дней со дня регистрации документов в Департаменте (муниципальной организации).

4.8. Основаниями для отказа в предоставлении муниципального имущества в аренду являются:

- 1) отсутствие муниципального имущества в Перечне;
- 2) несоответствие заявителя требованиям статей 4, 15 Федерального закона № 209-ФЗ, статьи 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ;
- 3) заявитель относится к субъектам малого и среднего предпринимательства, указанным в пункте 3 статьи 14 Федерального закона № 209-ФЗ;
- 4) непредоставление или предоставление не в полном объеме документов, указанных в пунктах 4.2 и 4.3 настоящего Положения;
- 5) недостоверность сведений, содержащихся в предоставленных документах;
- 6) возбуждение в отношении заявителя арбитражным судом дела о несостоятельности (банкротстве);
- 7) деятельность заявителя приостановлена в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;
- 8) если ранее в отношении заявителя уже было принято решение об оказании аналогичной поддержки (поддержки, условия оказания которой совпадают, включая форму, вид поддержки и цели ее оказания) и сроки ее оказания не истекли;

9) если с момента признания заявителя допустившим нарушение порядка и условий оказания поддержки, в том числе не обеспечившим целевого использования средств поддержки, прошло менее чем три года;

10) отказ антимонопольного органа в предоставлении заявителю муниципальной преференции или возврат им заявления в случае несоответствия документов требованиям Федерального закона № 135-ФЗ (при предоставлении муниципального имущества в аренду посредством предоставления муниципальной преференции);

11) на день подачи заявителем заявления уже принято решение о предоставлении другому субъекту МСП одного и того же муниципального имущества;

12) отсутствие согласия Департамента на распоряжение муниципальными организациями городского округа Самара муниципальным имуществом, закрепленным за ними на праве хозяйственного ведения либо на праве оперативного управления (в случае, когда такое согласие требуется в соответствии с действующим законодательством);

13) муниципальное имущество, указанное в заявлении, является объектом действующего договора аренды.

4.9. В случае если в ходе рассмотрения заявления о даче согласия заявителю на предоставление муниципальной преференции антимонопольный орган откажет в предоставлении муниципальной преференции или вернет заявление в связи с несоответствием документов требованиям Федерального закона № 135-ФЗ, Департамент в десятидневный срок со дня получения решения антимонопольного органа направляет заявителю информационное письмо с обязательным указанием причины отказа (возврата заявления в связи с несоответствием документов требованиям Федерального закона № 135-ФЗ).

4.10. В случае положительного решения антимонопольного органа на предоставление заявителю муниципальной преференции, а также в случае принятия Департаментом (муниципальной организацией) решения о предоставлении муниципального имущества в аренду без проведения торгов Департамент (муниципальная организация) обеспечивает проведение оценки рыночной стоимости объекта оценки (размера арендной платы). Итоговым документом, составленным по результатам определения рыночной стоимости объекта оценки, является отчет об оценке.

Департамент (муниципальная организация) в течение двадцати дней со дня получения отчета об оценке направляет заявителю подписанный арендодателем проект договора аренды.

4.11. Договор аренды в течение пятнадцати дней со дня получения заявителем проекта договора аренды подписывается заявителем и возвращается арендодателю.

В случае уклонения заявителя от подписания договора аренды в установленный срок при предоставлении муниципального имущества в аренду в случаях, установленных частью 1 статьи 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ, договор аренды считается незаключенным.

В случае уклонения заявителя от подписания договора аренды в установленный срок при предоставлении муниципального имущества в аренду посредством предоставления муниципальной преференции решение о передаче муниципального имущества в аренду посредством муниципальной преференции отменяется приказом Департамента, о чем информационным письмом извещается заявитель и антимонопольный орган в течение тридцати дней со дня истечения срока, установленного абзацем 1 настоящего пункта.

5. Порядок предоставления муниципального имущества в аренду при заключении договора аренды на новый срок

5.1. Заключение договора аренды на новый срок с арендатором (субъектом МСП), надлежащим образом исполняющим свои обязанности, осуществляется без проведения торгов (конкурса, аукциона) в соответствии с требованиями, предусмотренными частями 9 – 11 статьи 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ.