Российская Федерация

БРЯНСКАЯ ОБЛАСТЬ

ДУБРОВСКИЙ РАЙОННЫЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ

#### Р Е Ш Е Н И Е

от «27» мая 2022 года № 226 - 7

р.п. Дубровка

Об утверждении Положения о порядке и условиях предоставления в аренду имущества, включенного в перечень муниципального имущества и предназначенного для предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход»

 В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

# Дубровский районный Совет народных депутатов

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о порядке и условиях предоставления в аренду имущества, включенного в перечень муниципального имущества и предназначенного для предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход».

2. Настоящее решение вступает в силу с момента официального опубликования.

3. Настоящее решение опубликовать в периодическом печатном средстве массовой информации «Вестник Дубровского района» и разместить на сайте

Дубровского муниципального района Брянской области в сети интернет www.admdubrovka.ru.

Глава муниципального образования

«Дубровский район» Г.А. Черняков

Приложение №1 к Решению Дубровского районного Совета народных депутатов № 226 - 7 от 27.05.2022 г.

 «Об утверждении Положение о порядке и условиях предоставления в аренду имущества, включенного в перечень муниципального имущества и предназначенного для предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход»».

 ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке и условиях предоставления в аренду имущества, включенного в перечень муниципального имущества и предназначенного для предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход».

1.1. Настоящее Положение определяет порядок и условия предоставления в аренду имущества, включенного в Перечень муниципального имущества и предназначенного для предоставления его во владение и(или) в пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимися индивидуальными предпринимателями и применяющими специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход" (далее - Перечень), а также порядок применения льготных ставок арендной платы за имущество, включенное в Перечень.

1.2. Имущество, включенное в Перечень, предоставляется в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимися индивидуальными предпринимателями и применяющими специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", по результатам проведения аукциона или конкурса на право заключения договора аренды (далее - торги), за исключением случаев, установленных частями 1 и 9 ст. 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года N 135-ФЗ "О защите конкуренции", а в отношении земельных участков - пп. 12 п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

1.3. Право заключить договор аренды в отношении имущества, включенного в Перечень, имеют субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением перечисленных в ч. 3 ст. 14 Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", организации, образующие инфраструктуру субъектов малого и среднего предпринимательства, сведения о которых содержатся в едином реестре организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства (далее - Субъекты), и физические лица, не являющиеся индивидуальными предпринимателями и применяющие специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", в отношении которых отсутствуют основания для отказа в оказании муниципальной поддержки, предусмотренные в ч. 5 ст. 14 Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации".

1.4. Право заключить договор аренды в отношении земельных участков, включенных в Перечень, имеют субъекты малого и среднего предпринимательства из числа указанных в [пункте 1.2](#P53) настоящего Положения.

**2. Предоставление имущества, включенного в Перечень**

**(за исключением земельных участков)**

 2.1. Подготовку проекта постановления, заключение, изменение, расторжение договоров аренды имущества, включенного в перечень, контроль за использованием имущества и поступлением арендной платы осуществляется Комитетом имущественных отношений администрации Дубровского района.

2.2. Предоставление в аренду имущества, включенного в Перечень, осуществляется:

2.2.1. 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 владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденными Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 N 67, которые проводятся по инициативе уполномоченного органа или правообладателя или на основании поступившего от Субъекта заявления о предоставлении имущества в аренду на торгах.

2.2.2. По заявлению Субъекта, имеющего право на предоставление имущества, включенного в Перечень, без проведения торгов в соответствии с Федеральным законом от 26 июля 2006 года N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

2.3. В проект договора аренды недвижимого имущества включаются следующие условия:

2.3.1. Условие об обязанности арендатора по использованию объекта недвижимости в соответствии с целевым назначением;

2.3.2. Об обязанности арендатора по проведению за свой счет текущего ремонта арендуемого объекта недвижимости;

2.3.3. Об обязанности арендатора по содержанию объекта недвижимости в надлежащем состоянии (техническом, санитарном, противопожарном);

2.3.4. 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. В случае если правообладателем является бизнес-инкубатор, срок договора аренды не может превышать 3 лет.

2.3.5. О льготах по арендной плате за имущество, условиях, при соблюдении которых они применяются, в том числе осуществление арендатором заявленного вида деятельности, а также случаи нарушения указанных условий, влекущие прекращение действия льгот по арендной плате.

2.3.6. Право правообладателя истребовать у арендатора документы, подтверждающие соблюдение им условий предоставления льгот по арендной плате.

2.3.7. Условия, определяющие распоряжение арендатором правами на имущество:

- запрет осуществлять действия, влекущие переход прав и обязанностей по договору аренды другому лицу, 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, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход";

2.5. В извещение о проведении аукциона или конкурса, а также в аукционную и конкурсную документацию включается проект договора аренды, подготовленный в соответствии с настоящим Положением, а также следующие условия о допуске к участию в аукционе или конкурсе на право заключения договора аренды:

- участниками торгов являются только субъекты малого и среднего предпринимательства или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физические лица, не являющиеся индивидуальными предпринимателями и применяющие специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", за исключением лиц, которым не может оказываться государственная и муниципальная поддержка в соответствии с частью 3 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации";

- при выявлении уполномоченным органом в отношении лица, подавшего заявку на участие в аукционе или конкурсе, обстоятельств, предусмотренных частью 5 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", при наличии которых в оказании поддержки должно быть отказано, указанный заявитель не допускается.

2.6. В случае выявления факта использования имущества не по целевому назначению и (или) с нарушением запретов, установленных частью 4.2 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", а также в случаях, предусмотренных статьей 619 Гражданского кодекса Российской Федерации, правообладатель 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.

2.7. В случае неисполнения арендатором своих обязательств в срок, указанный в предупреждении, направленном арендатору, правообладатель:

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

- направляет в орган, уполномоченный на ведение реестра субъектов малого и среднего предпринимательства - получателей имущественной поддержки, информацию о нарушениях арендатором условий предоставления поддержки.

**3. Арендная плата и установление льгот по арендной плате**

**за пользование имуществом, включенным в Перечень**

**(за исключением земельных участков)**

3.1. Размер арендной платы по договору аренды имущества, включенного в Перечень, заключаемому без проведения торгов, а также начальный размер арендной платы по договору аренды имущества, включенного в Перечень, заключаемому по результатам проведения торгов, определяется на основании отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы, подготовленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. В случае заключения договора аренды по результатам проведения торгов арендная плата в договоре аренды устанавливается в размере, сформировавшемся в процессе проведения торгов. В арендную плату по договору не входят необходимые эксплуатационные расходы, связанные с содержанием имущества.

3.2. Право на получение льгот по арендной плате на предоставление имущества, включенного в Перечень, имеют субъекты малого и среднего предпринимательства:

- осуществляющие деятельность в сфере социального предпринимательства в соответствии со ст. 24.1 Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации";

- начинающие новый бизнес по направлениям деятельности, по которым оказывается государственная и (или) муниципальная поддержка.

3.2.1. Арендная плата для вышеуказанных Субъектов устанавливается в следующем порядке:

- в первый год аренды - 40 процентов от размера арендной платы, установленного в договоре аренды;

- во второй год аренды - 60 процентов от размера арендной платы, установленного в договоре аренды;

- в третий год - 80 процентов от размера арендной платы, установленного в договоре аренды;

- в четвертый год аренды и далее - 100 процентов от размера арендной платы, установленного в договоре аренды.

3.2.2. При заключении договора аренды имущества, включенного в Перечень, на срок от четырех до пяти лет арендная плата вносится арендатором:

- в первый год аренды - 40 процентов от размера арендной платы, установленного в договоре аренды;

- во второй год аренды - 80 процентов от размера арендной платы, установленного в договоре аренды;

- в третий год аренды и далее - 100 процентов от размера арендной платы, установленного в договоре аренды.

3.2.3. При заключении договора аренды имущества, включенного в Перечень, на срок от трех до четырех лет арендная плата вносится арендатором:

- в первый год аренды - 40 процентов от размера арендной платы, установленного в договоре аренды;

- во второй год аренды и далее - 100 процентов от размера арендной платы, установленного в договоре аренды.

3.2.4. При заключении договора аренды имущества, включенного в Перечень, на срок от двух до трех лет арендная плата вносится арендатором:

- в первый год аренды - 50 процентов от размера арендной платы, установленного в договоре аренды;

- во второй год аренды и далее - 100 процентов от размера арендной платы, установленного в договоре аренды.

3.2.5. При заключении договора аренды имущества, включенного в Перечень, на срок менее двух лет арендная плата вносится арендатором в размере 100 процентов.

3.3. Указанные в [пункте 3.2](#P91) льготы применяются в расчете арендной платы при условии предоставления субъектом малого и среднего предпринимательства документов, подтверждающих осуществление деятельности в сфере социального предпринимательства.

3.4. Предоставление льгот по арендной плате не может носить индивидуального характера.

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

Установленные настоящим разделом льготы по арендной плате подлежат отмене в следующих случаях:

1) порча имущества;

2) несвоевременное внесение арендной платы;

3) использование имущества не по назначению;

4) иные основания, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

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

3.6. В отношении имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, льготы по арендной плате, условия их применения, требования к документам, подтверждающим соответствие этим условиям субъектов малого и среднего предпринимательства, иные условия договора аренды определяются в соответствии с настоящим Положением и указанными в нем нормативными правовыми актами, если об этом было заявлено в предложении правообладателя о включении имущества в Перечень, и согласие органа местного самоуправления, осуществляющего полномочия собственника такого имущества, предусматривает применение указанных условий.

**4. Порядок предоставления земельных участков, включенных**

**в Перечень, льготы по арендной плате за указанные**

**земельные участки**

4.1. Земельные участки, включенные в Перечень, Комитетом имущественных отношений администрации Дубровского района предоставляются (далее - уполномоченный орган).

Организатором торгов на право заключения договора аренды земельного участка, включенного в Перечень, является Уполномоченный орган.

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

4.2.1. По инициативе Уполномоченного органа 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;

4.2.2. 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.

4.3. В случае, указанном в [пункте 4.2.1](#P128) настоящего Положения, а также если подавший заявление Субъект не имеет права на предоставление в аренду земельного участка, включенного в Перечень, без проведения торгов, уполномоченный орган 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.

4.4. В извещении о проведении аукциона должны содержаться сведения о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в Перечень, а также в аукционную и конкурсную документацию включается проект договора аренды, подготовленный в соответствии с настоящим Порядком, а также следующие условия о допуске к участию в аукционе или конкурсе на право заключения договора аренды:

- участниками торгов являются только субъекты малого и среднего предпринимательства или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, за исключением лиц, которым не может оказываться государственная и муниципальная поддержка в соответствии с частью 3 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", физические лица, не являющиеся индивидуальными предпринимателями и применяющие специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход";

- при выявлении уполномоченным органом в отношении лица, подавшего заявку на участие в аукционе или конкурсе, обстоятельств, предусмотренных частью 5 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", при наличии которых в оказании поддержки должно быть отказано, указанный заявитель не допускается к участию в торгах.

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

4.5.1. Условие об обязанности арендатора по использованию земельного участка в соответствии с целевым назначением согласно разрешенному использованию земельного участка;

4.5.2. 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 (предельные) сроки, если они установлены статьей 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации и другими положениями земельного законодательства Российской Федерации;

4.5.3. 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, передачу в субаренду, за исключением передачи в субаренду субъектам, указанным в [пункте 1.3](#P54) настоящего Положения, малого и среднего предпринимательства, организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства;

4.5.4. Изменение вида разрешенного использования земельного участка и/или цели его использования в течение срока действия договора не предусматривается.