



## АДМИНИСТРАЦИЯ НЕВЕЛЬСКОГО РАЙОНА

### П о с т а н о в л е н и е

от 28.01.2021 № 32  
г. Невель

Об утверждении Положения о порядке и условиях распоряжения имуществом, включенным в перечень муниципального имущества муниципального образования «Невельский район», предназначенного для предоставления во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 24.07.2007 №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»:

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке и условиях распоряжения имуществом, включенным в перечень муниципального имущества муниципального образования «Невельский район», предназначенного для предоставления во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим.

2. Определить КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ уполномоченным органом по распоряжению муниципальным имуществом, включенным в перечень муниципального имущества муниципального образования «Невельский район», предназначенного для предоставления во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим.

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его принятия, подлежит опубликованию в газете «Невельский вестник» и размещению на официальном сайте Невельского района в информационно-коммуникационной сети «Интернет».

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы администрации района по экономике Е.Г. Сафронову.

Глава Невельского района

О.Е. Майоров

Исполнитель:  
Председатель КУМИ  
Т.В. Ивченко; тел. 2-15-14

Согласовано:  
Заместитель Главы администрации  
района по экономике  
Е.Г. Сафронова; тел.2-17-73

Согласовано:  
Правовое управление;  
тел. 2-19-52

**Положение о порядке и условиях распоряжения имуществом, включенным в перечень муниципального имущества муниципального образования «Невельский район», предназначенного для предоставления во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим**

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о порядке и условиях распоряжения имуществом, включенным в перечень муниципального имущества муниципального образования «Невельский район», предназначенного для предоставления во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим (далее – Положение) устанавливает особенности:

- предоставления в аренду имущества, включенного в перечень муниципального имущества муниципального образования «Невельский район», предназначенного для предоставления во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим (далее – Перечень);
- применения льготных ставок арендной платы за имущество, включенное в Перечень.

1.2. Имущество, включенное в Перечень, в том числе земельные участки, предоставляется в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства (далее – субъекты МСП), организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства (далее – организации инфраструктуры поддержки), физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим (далее – самозанятые граждане), по результатам проведения аукциона или конкурса на право заключения договора аренды (далее – торги), за исключением случаев, установленных ч.1, 9 ст.17.1., п.13 ч.1 ст.19 Федерального закона от 26.06.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), а в отношении земельных участков – пп.12 п.2 ст.39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, а также другими положениями земельного законодательства Российской Федерации, позволяющими указанным лицам приобретать в аренду земельные участки без проведения торгов.

1.3. Право заключить договор аренды в отношении имущества, включенного в Перечень, в том числе земельных участков, имеют субъекты МСП, за исключением субъектов МСП, указанных в ч.3 ст.14 Федерального закона от 24.07.2007 №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 27.07.2007 №209-ФЗ), организации инфраструктуры поддержки, сведения о которых содержатся в едином реестре организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, самозанятые граждане (далее – Субъекты), в отношении которых отсутствуют основания для отказа в оказании муниципальной поддержки, предусмотренные в ч.5 ст.14 Федерального закона от 24.07.2007 №209-ФЗ.

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

2.1. Имущество, включенное в Перечень (далее - Имущество), предоставляется в аренду:

- КОМИТЕТОМ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ (далее – КУМИ) в отношении имущества казны муниципального образования «Невельский район»;

- муниципальным унитарным предприятием, муниципальным учреждением (далее – правообладатель) с согласия Администрации Невельского района в отношении муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за соответствующим предприятием или учреждением.

Организатором торгов на право заключения договора аренды Имущества является соответственно КУМИ, правообладатель или привлеченная указанными лицами специализированная организация.

2.2. Предоставление в аренду имущества осуществляется:

2.2.1. По результатам проведения торгов на право заключения договора аренды, осуществляемых в соответствии с приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 №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», которые проводятся на основании поступившего от Субъекта заявления (предложения) о предоставлении имущества в аренду на торгах;

2.2.2. По заявлению Субъекта, имеющего право на предоставление Имущества, входящего в состав Перечня, без проведения торгов в соответствии с ч.1, 9 ст.17.1. Закона о защите конкуренции, или в порядке предоставления муниципальной преференции с предварительного согласия антимонопольного органа на основании п.13 ч.1 ст.19 Закона о защите конкуренции.

2.3. КУМИ, правообладатель или специализированная организация объявляет аукцион или конкурс на право заключения договора аренды в срок не позднее шести месяцев с даты поступления заявления (предложения) Субъекта о предоставлении имущества в аренду на торгах.

2.4. Основанием для заключения договора аренды Имущества без проведения торгов является постановление Администрации Невельского района, принятое по результатам рассмотрения заявления, поданного в соответствии с пп.2.2.2 п.2.2 данного раздела настоящего Положения.

2.5. Для заключения договора аренды Имущества без проведения торгов Субъект подает в КУМИ, правообладателю заявление с приложением следующих документов:

2.5.1. Перечень видов деятельности, осуществляемых и (или) осуществлявшихся в течение двух лет, предшествующих дате подачи заявления, либо в течение срока осуществления деятельности, если он составляет менее чем два года, а также копии документов, подтверждающих и (или) подтверждавших право на осуществление указанных видов деятельности, если в соответствии с законодательством Российской Федерации для их осуществления требуются и (или) требовались специальные разрешения;

2.5.2. Наименование видов товаров, объем товаров, произведенных и (или) реализованных Субъектом в течение двух лет, предшествующих дате подачи заявления, либо в течение срока осуществления деятельности, если он составляет менее чем два года, с указанием кодов видов продукции;

2.5.3. Бухгалтерский баланс по состоянию на последнюю отчетную дату, предшествующую дате подачи заявления, либо, если Субъект не предоставляет в налоговые органы бухгалтерский баланс, иная документация, предусмотренная законодательством Российской Федерации о налогах и сборах;

2.5.4. Перечень лиц (при наличии), входящих в одну группу лиц с Субъектом с указанием основания для вхождения таких лиц в эту группу;

2.5.5. Нотариально заверенные копии учредительных документов Субъекта;

2.5.6. Пояснительная записка о предполагаемом использовании Имущества.

2.6. Факт отнесения лица, претендующего на приобретение в аренду Имущества, включенного в Перечень, к субъектам МСП подтверждается наличием сведений о таком лице в едином реестре субъектов малого и среднего предпринимательства, размещенном на официальном сайте Федеральной налоговой службы.

2.7. Критериями предоставления Имущества Субъекту без проведения торгов являются:

2.7.1. Отсутствие у Субъекта просроченной задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня и (или) государственные внебюджетные фонды за календарный год, предшествующий году подачи заявления о предоставлении Имущества без проведения торгов;

2.7.2. Отсутствие нарушений условий ранее заключенных договоров

аренды муниципального имущества;

2.7.3. Отсутствие факта нахождения Субъекта в процессе ликвидации, а также отсутствие решения арбитражного суда о признании его банкротом и об открытии конкурсного производства.

2.8. В случае, если в течение срока рассмотрения заявления Субъекта, предоставление Имущества которому в соответствии с законодательством возможно без проведения торгов, поступило заявление от другого Субъекта о предоставлении того же Имущества, предоставление которому возможно также без проведения торгов, такое заявление подлежит рассмотрению в случае наличия оснований для отказа в предоставлении имущества первому заявителю.

2.9. Основаниями для отказа в предоставлении Имущества в аренду без проведения торгов являются:

2.9.1. Заявитель не является субъектом МСП, организацией инфраструктуры поддержки, самозанятым гражданином;

2.9.2. Заявителю не может быть предоставлена поддержка в соответствии с ч.3 ст.14 Федерального закона от 24.07.2007 №209-ФЗ;

2.9.3. Заявителю должно быть отказано в получении мер поддержки в соответствии с ч.5 ст.14 Федерального закона от 24.07.2007 №209-ФЗ.

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

2.10.1. Об обязанности арендатора по использованию объекта недвижимости в соответствии с целевым назначением, предусмотренном договором;

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

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

2.10.4. 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;

2.10.5. О льготах по арендной плате за имущество, случаях, при которых прекращается действие льгот по арендной плате;

2.10.6. О праве КУМИ, правообладателя истребовать у арендатора предусмотренные договором документы, подтверждающие соблюдение им условий предоставления льгот по арендной плате, и о порядке доступа для осмотра арендуемого имущества;

2.10.7. О запрете осуществлять действия, влекущие ограничение предоставленных арендатору имущественных прав, в том числе переуступку прав и обязанностей по договору аренды другому лицу, 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 МСП организациями инфраструктуры поддержки, и в случае, если в субаренду предоставляется имущество, предусмотренное п.14 ч. 1 ст. 17.1 Закона о

защите конкуренции;

2.10.8. 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 площади соответствующего помещения, здания, строения или сооружения, и о порядке согласования с арендодателем заключения договора субаренды.

2.11. Условия о допуске к участию в аукционе или конкурсе на право заключения договора аренды должны предусматривать основания для отказа в допуске заявителя к участию в торгах, указанные в пп.2.9.1. – 2.9.3. п.2.9. данного раздела настоящего Положения.

2.12. Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о льготах по арендной плате в отношении Имущества и условиях их предоставления.

2.13. Аукционная (конкурсная) документация должна содержать требования к содержанию, форме и составу заявки на участие в аукционе (конкурсе) и прилагаемым к ней документам, позволяющие определить соответствие заявителя всем требованиям к участникам торгов (отсутствие оснований для отказа в допуске к участию в торгах).

2.14. В случае выявления факта использования Имущества не по целевому назначению и (или) с нарушением запретов, установленных ч.4.2. ст.18 Федерального закона от 24.07.2007 №209-ФЗ, а также в случаях, предусмотренных ст.619 Гражданского кодекса Российской Федерации, КУМИ, правообладатель в течение семи рабочих дней составляет акт с описанием указанных нарушений и направляет арендатору письменное предупреждение об устранении выявленных нарушений в разумный срок, который должен быть указан в этом предупреждении, но не может составлять менее 10 календарных дней с даты получения такого предупреждения Субъектом.

2.15. В случае неисполнения арендатором своих обязательств в срок, указанный в предупреждении, КУМИ, правообладатель в течение 10 календарных дней принимает следующие меры:

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

б) направляет в орган, уполномоченный на ведение реестра субъектов малого и среднего предпринимательства — получателей имущественной поддержки информацию о нарушениях арендатором условий предоставления поддержки либо самостоятельно вносит такие изменения при наличии соответствующих полномочий.

2.16. Для заключения договора аренды в отношении муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, правообладатель получает согласие Администрации Невельского района, оформленное муниципальным правовым актом органа местного самоуправления в письменной форме, на основании Порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования «Невельский район», утвержденного решением

Собрания депутатов Невельского района от 25.04.2018 №221.

Условием дачи указанного согласия является соответствие условий предоставления Имущества настоящему Положению.

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

3.1. Имущество, включенное в Перечень, предоставляется Субъектам на льготных условиях, согласно которым арендная плата вносится в следующем порядке:

Год аренды	Процент размера арендной платы
1	40
2	60
3	80
4 и далее	100

3.2. 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. Порядок применения указанных льгот, срок их действия, условия предоставления и отмены включаются в договор аренды.

3.3. Первоначальная цена объекта определяется на основании отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы, составленного в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», кроме случаев предоставления земельных участков. В этом случае составляется отчет об оценке рыночной стоимости на право заключения договора аренды.

3.4. 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, другие основания в соответствии с законодательством Российской Федерации, с даты установления факта соответствующего нарушения.

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

3.5. В отношении имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, льготы по арендной плате, условия их применения, 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 Администрации Невельского района 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, предоставляются на основании постановления Администрации Невельского района.

4.2. Организатором торгов на право заключения договора аренды земельного участка, включенного в Перечень, является КУМИ.

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

4.3.1. По инициативе КУМИ 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 п.25 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации;

4.3.2. По заявлению Субъекта о предоставлении земельного участка без проведения торгов по основаниям, предусмотренным пп.12 п.2 ст.39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, иными положениями земельного законодательства Российской Федерации, позволяющими Субъектам приобретать в аренду земельные участки без проведения торгов.

4.4. В случае, указанном в п.4.3.1 настоящего Положения, а также если подавший заявление Субъект не имеет права на предоставление в аренду земельного участка, включенного в Перечень, без проведения торгов, КУМИ в срок не позднее 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](http://www.torgi.gov.ru) извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды в отношении испрашиваемого земельного участка.

4.5. Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в Перечень, установленных разделом 3 настоящего Положения.

4.6. В извещение о проведении аукциона, а также в аукционную документацию, помимо сведений, указанных в п.21 ст.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 муниципального образования «Невельский район», предназначенного для предоставления во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, заявители

декларируют свою принадлежность к Субъектам путем представления 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 от 24.07.2007 №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», либо заявляют о своем соответствии условиям отнесения к Субъектам в соответствии с ч.5 ст.4 указанного Федерального закона.».

4.7. Поступившее заявление о предоставлении земельного участка без проведения аукциона либо заявление о проведении аукциона по предоставлению земельного участка в аренду регистрируется в порядке, установленном для входящей корреспонденции.

4.8. В целях исполнения положений п.26 ст.39.16 Земельного кодекса Российской Федерации Субъект декларирует в заявлении о предоставлении земельного участка без проведения аукциона отсутствие в отношении него следующего основания для отказа в предоставлении земельного участка, находящегося в муниципальной собственности: с заявлением о предоставлении земельного участка, включенного в Перечень обратилось лицо, в отношении которого не может оказываться поддержка в соответствии с ч.3 ст.14 Федерального закона от 24.07.2007 №209-ФЗ.

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

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

4.9.2. 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;

4.9.3. О льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в Перечень и случаях, при которых прекращается действие льгот по арендной плате и начинают действовать обязательства арендатора по уплате арендной платы в размере, определенном договором без применения льгот;

4.9.4. 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 настоящего Положения;

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

5. Порядок участия Координационного совета по развитию малого и среднего предпринимательства в муниципальном образовании «Невельский район» в передаче прав владения и (или) пользования имуществом, включенным в Перечень

5.1. В случае если право владения и (или) пользования имуществом, включенным в Перечень, предоставляется на торгах, в комиссию по проведению торгов (конкурсов, аукционов), а также аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности МО «Невельский район», включается представитель Координационного совета по развитию малого и среднего предпринимательства в муниципальном образовании «Невельский район» (далее – Координационный совет).

5.2. Информация о времени и месте проведения торгов на право предоставления муниципального имущества, включая земельные участки, включенного в Перечень, а также о поступивших заявках о предоставлении имущества без проведения торгов и сроках их рассмотрения направляются в Координационный совет.