



Администрация  
муниципального района  
Сергиевский  
Самарской области

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

«30» 04 2024г.  
№ 785

Об утверждении Порядка и условий предоставления в аренду 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), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»

Руководствуясь Федеральным законом от 24.07.2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Федеральным законом от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального района Сергиевский Самарской области, Администрация муниципального района Сергиевский

**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить Порядок и условия предоставления в аренду 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), предусмотренного частью 4 статьи 18



Федерального закона от 24 июля 2007 года №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

2. Признать утратившими силу следующие постановления администрации муниципального района Сергиевский:

- от 27.09.2018 года №1117 «Об утверждении Порядка предоставления в аренду 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), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;

- от 30.10.2020 года №1192 «О внесении дополнений в постановление администрации муниципального района Сергиевский Самарской области от 27.09.2018 года №1117 «Об утверждении Порядка предоставления в аренду 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), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;

- от 23.03.2021 года №258 «О внесении изменений в постановление администрации муниципального района Сергиевский Самарской области от 27.09.2018 года №1117 «Об утверждении Порядка предоставления в аренду 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), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

3. Опубликовать настоящее постановление в газете «Сергиевский вестник» и разместить на официальном сайте Администрации муниципального района Сергиевский Самарской области в сети интернет.

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на руководителя Комитета по управлению муниципальным имуществом муниципального района Сергиевский Абрамову Н.А.

Глава муниципального  
района Сергиевский



А.И. Екамасов



Порядок и условия  
предоставления в аренду 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), предусмотренного частью  
4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года №209-ФЗ «О развитии  
малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»

1. Настоящие Порядок и условия предоставления в аренду 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), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее - Порядок и условия) регламентирует процедуру предоставления в аренду муниципального имущества муниципального района Сергиевский Самарской области, 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), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее - муниципальное имущество, включенное в Перечень).

2. Настоящими Порядком и условиями регламентируются порядок и условия предоставления в аренду (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимися индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» (далее – физические лица, применяющие специальный налоговый режим), муниципального имущества муниципального района Сергиевский, а также муниципального имущества поселений муниципального района Сергиевский Самарской области, включенного в Перечень, в случае передачи полномочий по владению, пользованию и распоряжению имуществом, находящемся в муниципальной собственности поселений на уровень муниципального района Сергиевский Самарской области.

3. Муниципальное имущество, включенное в Перечень, не может быть предоставлено в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, перечисленным в части 3 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2007 года №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон №209-ФЗ), в случаях, установленных



частью 5 статьи 14 Федерального закона N 209-ФЗ, а также, в соответствии с положениями ч. 1 ст. 18 Федерального закона №209-ФЗ, указанным в статье 15 Федерального закона №209-ФЗ государственным фондам поддержки научной, научно-технической, инновационной деятельности, осуществляющим деятельность в форме государственных учреждений.

4. Муниципальное имущество, включенное в Перечень, предоставляется в аренду в соответствии с его целевым назначением субъектам малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим, на долгосрочной основе на срок не менее пяти лет. Срок договора может быть уменьшен на основании поданного до заключения такого договора заявления субъекта малого и среднего предпринимательства, физического лица, применяющего специальный налоговый режим. Максимальный срок предоставления бизнес-инкубаторами муниципального имущества в аренду (субаренду) субъектам малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим, не должен превышать три года.

При заключении договора учитываются максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества, если они установлены законом в соответствии с частью 3 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Если муниципальное имущество может быть использовано по различному целевому назначению, то при предоставлении его в аренду указывается целевое назначение, указанное в заявлении.

5. Проведение процедур предоставления в аренду муниципального имущества, включенного в Перечень, осуществляется Комитетом по управлению муниципальным имуществом муниципального района Сергиевский Самарской области (далее - Уполномоченный орган).

6. Муниципальное имущество, включенное в Перечень, предоставляется:  
- в аренду посредством проведения торгов в форме аукциона или конкурса;  
- в аренду без проведения торгов по основаниям, предусмотренным ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

7. Право заключить договор аренды муниципального имущества, включенного в Перечень, имеет субъект малого и среднего предпринимательства, физическое лицо, применяющее специальный налоговый режим, соответствующий условиям отнесения к категориям субъектов малого и среднего предпринимательства, установленным ст. 4 Федерального закона № 209-ФЗ.

8. Оказание имущественной поддержки физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим, осуществляется в соответствии с порядком и условиями, установленными настоящим Порядком, и положениями статьи 14 Федерального закона №209-ФЗ.

9. Факт отнесения лица, претендующего на приобретение во владение и (или) в пользование имущества без торгов, включенного в Перечень, к субъектам малого и среднего предпринимательства подтверждается наличием сведений о таком лице в едином реестре субъектов малого и среднего предпринимательства, размещенном на официальном сайте Федеральной налоговой службы.

Для получения имущественной поддержки в форме предоставления в аренду муниципального имущества, включенного в Перечень, не требуется от субъекта



малого и среднего предпринимательства предоставления документов, подтверждающих отнесение лица, претендующего на получение такой поддержки, к таким субъектам.

Для получения имущественной поддержки в форме предоставления муниципального имущества, включенного в Перечень, физические лица, применяющие специальный налоговый режим, предоставляют в Уполномоченный орган копию справки о постановке на учет физического лица в качестве налогоплательщика налога на профессиональный доход.

10. В случае поступления обращений о заключении договора аренды от нескольких субъектов малого и среднего предпринимательства, физических лиц, применяющих специальный налоговый режим, имеющих право на заключение договора без проведения торгов, имущество предоставляется субъекту малого и среднего предпринимательства, физическому лицу, применяющему специальный налоговый режим, предложение которого поступило раньше.

В случае если указанный субъект малого и среднего предпринимательства, физическое лицо, применяющее специальный налоговый режим, не имеет права на получение имущества, включенного в Перечень, без проведения торгов, то в течение шести месяцев с даты рассмотрения обращения субъекта малого и среднего предпринимательства, физического лица, применяющего специальный налоговый режим, о заключении договора аренды, осуществляется подготовка к проведению торгов на право заключения договора аренды имущества и направление указанному заявителю предложения о принятии участия в таких торгах.

11. Муниципальное имущество, включенное в Перечень, за исключением земельных участков, предоставляется в аренду с соблюдением процедуры, предусмотренной Приказом Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации от 21.03.2023 №147/23 «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».

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

12. Начальный (минимальный) размер арендной платы за пользование муниципальным имуществом, включенным в Перечень, определяется на основании отчета об оценке рыночной стоимости прав требования по арендным платежам, выполненного независимым оценщиком в соответствии с федеральным законодательством в сфере оценочной деятельности.

Положения данного пункта применяются как при проведении конкурсов и аукционов на право заключения договоров аренды, так и при определении размера арендной платы при предоставлении муниципального имущества, включенного в Перечень в аренду без проведения торгов по основаниям, предусмотренным ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».



13. В предоставлении муниципального имущества, включенного в Перечень, может быть отказано, если:

а) Лицо, заинтересованное в предоставлении имущества в аренду, не является субъектом малого и среднего предпринимательства, либо физическим лицом, применяющим специальный налоговый режим;

б) Лицом, не представлены документы, предусмотренные нормативными правовыми актами, регламентирующими процедуру предоставления муниципального имущества, или представлены недостоверные сведения и документы;

в) на момент подачи заявления уже рассмотрено ранее поступившее заявление другого лица и по нему принято решение о предоставлении муниципального имущества;

г) муниципальное имущество ранее предоставлено другому лицу;

д) Лицо ранее владело и (или) пользовался данным имуществом с нарушением существенных условий договора аренды;

е) физическим лицом, применяющим специальный налоговый режим, не предоставлена копия справки о постановке на учет физического лица в качестве налогоплательщика налога на профессиональный доход.

14. В договор аренды в отношении муниципального имущества, включенного в Перечень, включаются условия, направленные на обеспечение арендатором сохранности такого имущества, в том числе:

1) сообщать арендодателю о ставшем известным арендатору повреждении, аварии или ином обстоятельстве, которое нанесло или может нанести ущерб имуществу, и принимать меры для предотвращения его дальнейшего разрушения или повреждения, а также к устранению нанесенного имуществу ущерба;

2) обеспечивать сохранность имущества, инженерных коммуникаций и оборудования объектов недвижимого имущества, нести расходы на их содержание и поддержание в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

3) не производить переустройство и (или) перепланировку объектов недвижимого имущества, реконструкцию, иные неотделимые без вреда для имущества улучшения, а также капитальный ремонт без предварительного письменного согласия арендодателя;

4) не сдавать имущество в субаренду (поднаем) или безвозмездное пользование (ссуду) без согласия арендодателя, не осуществлять другие действия, влекущие какое-либо ограничение (обременение) предоставленных арендатору имущественных прав, а также не передавать свои права и обязанности по договору другому лицу (перенаем);

5) обеспечивать беспрепятственный доступ к имуществу (либо во все помещения объекта недвижимого имущества) представителей арендодателя для проведения проверки соблюдения арендатором условий договора, эффективности использования и обеспечения сохранности имущества, а также предоставлять по требованию арендодателя документацию, относящуюся к предмету проверки.

15. При заключении с субъектами малого и среднего предпринимательства, физическими лицами, применяющими специальный налоговый режим, договоров



аренды в отношении муниципального имущества, включенного в Перечень, предусматривается условие о внесении арендной платы в следующем порядке:

- в первый год аренды - 70 процентов размера арендной платы;
- во второй год аренды - 80 процентов размера арендной платы;
- в третий год аренды - 90 процентов размера арендной платы;
- в четвертый год аренды и далее - 100 процентов размера арендной платы.

16. Льготные ставки арендной платы применяются для субъектов малого и среднего предпринимательства, физических лиц, применяющих специальный налоговый режим, осуществляющих следующие виды деятельности:

- 1) занимающиеся производством, переработкой или сбытом сельскохозяйственной продукции;
- 2) занимающиеся социально значимыми видами деятельности, иными установленными муниципальными программами (подпрограммами) приоритетными видами деятельности;
- 3) начинающие новый бизнес по направлениям деятельности, по которым оказывается муниципальная поддержка;
- 4) оказывающие коммунальные и бытовые услуги населению;
- 5) занимающиеся развитием народных художественных промыслов;
- 6) занимающиеся строительством и реконструкцией объектов социального назначения.

17. Для определения льготной ставки арендной платы применяются понижающие коэффициенты к размеру арендной платы, определенному по итогам торгов или на основании оценки рыночной стоимости имущества и указанному в договоре аренды.

В отношении объектов недвижимого имущества льготная ставка арендной платы рассчитывается по формуле:

$$ЛС = S \times АП \times К,$$

где:

ЛС – льготная ставка (размер) арендной платы за пользование объектом имущества в год по договору аренды;

S – площадь объекта недвижимого имущества;

АП – ставка (размер) арендной платы за год, устанавливаемая на основании независимой оценки при определении рыночной стоимости объекта, передаваемого в аренду (за 1 кв. м);

К – понижающий коэффициент 0,75.

В отношении объектов движимого имущества льготная ставка арендной платы рассчитывается по формуле:

$$ЛС = АП \times К,$$

где:

ЛС – льготная ставка арендной платы;

АП – ставка (размер) арендной платы за год, устанавливаемая на основании независимой оценки при определении рыночной стоимости объекта, передаваемого в аренду;

К – понижающий коэффициент 0,75.



18. В случае выявления порчи имущества, несвоевременного внесения арендной платы, использования имущества не по назначению, льготы по установлению арендной платы подлежат отмене.

19. В соответствии с частью 3 статьи 18 Федерального закона 209-ФЗ, Администрация муниципального района Сергиевский Самарской области вправе обратиться в суд с требованием о прекращении прав владения и (или) пользования субъектами малого и среднего предпринимательства, предоставленным таким субъектам муниципальным имуществом при его использовании не по целевому назначению и (или) с нарушением запретов, установленных частью 4.2 статьи 18 Федерального закона № 209-ФЗ. Кроме того, по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, предусмотренных статьей 619 Гражданского кодекса Российской Федерации.

20. При досрочном расторжении договора аренды муниципального имущества, включенного в Перечень, по требованию арендодателя, в том числе в случае нарушения арендатором существенных условий договора аренды, при выявлении налоговым органом факта несоответствия физического лица на дату его постановки на учет в качестве налогоплательщика требованиям части 2 статьи 4 Федерального закона «О проведении эксперимента по установлению специального налогового режима «Налог на профессиональный доход», 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 пунктами 15-17 настоящего Порядка и условий.

21. Муниципальное имущество, включенное в указанный Перечень, предоставленное во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства, может быть отчуждено на возмездной основе в собственность таких субъектов малого и среднего предпринимательства в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2008 года N 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения движимого и 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.