



ПРАВИТЕЛЬСТВО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 14 декабря 2021 г. № 735
г. Воронеж

Г _____

Об утверждении Положения о порядке и условиях предоставления в аренду имущества, включенного в перечень государственного имущества Воронежской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренный частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»

В соответствии со статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Законом Воронежской области от 12.03.2008 № 4-ОЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Воронежской области» правительство Воронежской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке и условиях предоставления в аренду имущества, включенного в перечень государственного имущества Воронежской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и

среднего предпринимательства), предусмотренный частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя губернатора Воронежской области – первого заместителя председателя правительства Воронежской области Шабалатова В.А.

Губернатор
Воронежской области



А.В. Гусев

УТВЕРЖДЕНО
постановлением
правительства
Воронежской области

от 14 декабря 2021 г. № 735

**ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ И УСЛОВИЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ
ИМУЩЕСТВА, ВКЛЮЧЕННОГО В ПЕРЕЧЕНЬ
ГОСУДАРСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ, СВОБОДНОГО ОТ ПРАВ ТРЕТЬИХ
ЛИЦ (ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ПРАВА ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
ПРАВА ОПЕРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ, А ТАКЖЕ
ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ СУБЪЕКТОВ МАЛОГО И СРЕДНЕГО
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА), ПРЕДУСМОТРЕННЫЙ ЧАСТЬЮ 4
СТАТЬИ 18 ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА ОТ 24.07.2007
№ 209-ФЗ «О РАЗВИТИИ МАЛОГО И СРЕДНЕГО
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**

I. Общие положения

1.1. Настоящее Положение устанавливает порядок и условия предоставления в аренду имущества, включенного в перечень государственного имущества Воронежской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренный частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее соответственно - имущество, перечень).

1.2. Имущество предоставляется в аренду по результатам проведения аукциона или конкурса на право заключения договора аренды (далее - торги), за исключением случаев, установленных частями 1 и 9 статьи 17¹ Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) и пунктом 2 статьи 39⁶ Земельного кодекса Российской Федерации.

1.3. Право заключить договор аренды имущества имеют субъекты малого и среднего предпринимательства, сведения о которых содержатся в едином реестре субъектов малого и среднего предпринимательства, 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), за исключением субъектов, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 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».

II. Порядок предоставления имущества (за исключением земельных участков)

2.1. Имущество (за исключением земельных участков) предоставляется в аренду правообладателем имущества, которым является:

а) в отношении имущества казны Воронежской области – департамент имущественных и земельных отношений Воронежской области (далее - уполномоченный орган);

б) в отношении имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за областным унитарным предприятием, на праве оперативного управления за областным учреждением, - соответствующее предприятие или учреждение (далее - балансодержатель). Балансодержатель получает согласие уполномоченного органа.

Организатором торгов является правообладатель либо привлеченная им специализированная организация.

2.2. Предоставление в аренду имущества (за исключением земельных участков) осуществляется:

2.2.1. По инициативе правообладателя по результатам проведения торгов 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 в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденными 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».

2.2.2. По заявлению субъекта о предоставлении имущества казны без проведения торгов по основаниям, установленным частями 1 и 9 статьи 17¹ Закона о защите конкуренции, в том числе:

а) в порядке предоставления государственной преференции без получения предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа в соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 19 Закона о защите конкуренции;

б) в порядке предоставления государственной преференции с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа в целях и в порядке, которые предусмотрены статьями 19, 20 Закона о защите конкуренции;

в) в порядке, предусмотренном частью 9 статьи 17¹ Закона о защите конкуренции при заключении договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности.

2.3. В случае если в течение шести месяцев с даты включения имущества в перечень не поступило заявлений от субъекта о предоставлении имущества, включенного в перечень, без проведения торгов или если подавший заявление субъект не имеет права на предоставление имущества без проведения торгов, правообладатель обязан принять решение о проведении торгов.

2.4. В случае поступления нескольких заявлений о предоставлении имущества без проведения торгов в отношении одного и того же имущества последующие заявления рассматриваются в порядке их поступления правообладателю в случае отказа в предоставлении имущества первому заявителю и далее по очередности поданных заявлений.

2.5. В случае если заявление о предоставлении имущества без проведения торгов поступило правообладателю после объявления торгов, правообладатель вправе принять решение об отмене торгов с соблюдением сроков, установленных Гражданским кодексом Российской Федерации.

2.6. В проект договора аренды имущества (за исключением земельного участка) включаются следующие условия:

2.6.1. Условие об обязанности арендатора по использованию объекта недвижимости в соответствии с целевым назначением, предусмотренным проектной и технической документацией на имущество, договором аренды.

2.6.2. Условие о сроке договора аренды: он должен составлять не менее пяти лет. Более короткий срок договора аренды 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 три года.

При определении срока действия договора аренды учитываются максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества, если они установлены федеральным законодательством в соответствии с пунктом 3 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2.6.3. Условия, предусмотренные частью 4¹ пункта 4 статьи 3 Закона Воронежской области от 30.11.2005 № 81-ОЗ «О порядке предоставления в аренду нежилых помещений, зданий, сооружений и движимого имущества, находящихся в собственности Воронежской области», при соблюдении которых применяются установленные областными нормативными правовыми актами и договором аренды льготы по арендной плате за пользование имуществом.

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

2.6.5. Объем прав арендатора по распоряжению имуществом, в том числе:

а) запрет осуществлять действия, влекущие какое-либо ограничение (обременение) предоставленных арендатору имущественных прав, в том числе на сдачу имущества 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 предоставления такого имущества в субаренду субъектам малого и среднего предпринимательства организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, и предоставления в субаренду имущества, предусмотренного пунктом 14 части 1 статьи 17¹ Закона о защите конкуренции;

б) право арендатора на предоставление в субаренду части или частей помещения, здания, строения или сооружения, являющегося предметом договора аренды, 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, а также порядок согласования заключения договора субаренды.

2.7. В извещение о проведении торгов, а также в аукционную, конкурсную документацию включается проект договора аренды, подготовленный в соответствии с настоящим Положением, а также условия о допуске к участию в торгах только субъекта (за исключением лиц, в отношении которых не может оказываться государственная поддержка в соответствии с частью 3 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»).

III. Установление льгот за пользование имуществом

3.1. При предоставлении в аренду имущества субъекту применяются льготы, установленные областными нормативными правовыми актами о порядке определения размера арендной платы, а также государственными программами (подпрограммами), содержащими мероприятия по развитию малого и среднего предпринимательства.

3.2. Документы, подтверждающие право на льготу, представляются правообладателю вместе с заявлением о предоставлении имущества без проведения торгов либо представляются в срок не позднее десяти дней после даты подведения итогов торгов для включения в договор аренды.

3.3. Льготы по арендной плате применяются к размеру арендной платы, указанному в договоре аренды, в том числе заключенном по результатам торгов, в течение срока действия этих льгот, установленных нормативными правовыми актами, указанными в пункте 3.1 настоящего раздела, и при условии соблюдения порядка их предоставления. Размер льгот, срок их действия и условия предоставления включаются в договор аренды.

3.4. Установленные льготы по арендной плате подлежат отмене в следующих случаях:

- порча имущества;

- несвоевременное внесение арендной платы (более двух раз подряд по истечении установленного договором аренды срока);
- использование имущества не по назначению;
- нарушение условий предоставления поддержки, установленных государственной программой (подпрограммой), содержащей мероприятия по развитию малого и среднего предпринимательства, областными нормативными правовыми актами о порядке определения размера арендной платы за пользование имуществом, условий договора аренды.

В случае отмены льгот применяется ставка арендной платы, определенная без учета льгот и установленная областными нормативными правовыми актами о порядке определения размера арендной платы и (или) договором аренды.

IV. Порядок предоставления земельных участков, включенных в перечень

4.1. Предоставление земельных участков, включенных в перечень, осуществляется исполнительным органом государственной власти Воронежской области, уполномоченным на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной собственности, в соответствии со статьей 39² Земельного кодекса Российской Федерации.

4.2. Предоставление в аренду земельных участков, включенных в перечень, осуществляется в соответствии со статьями 39⁶, 39¹¹, 39¹² Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом ограничений, предусмотренных частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», статьей 22 Земельного кодекса Российской Федерации.