**АДМИНИСТРАЦИЯ**

**РЕПЕЦКОГО СЕЛЬСОВЕТА**

**МАНТУРОВСКОГО РАЙОНА**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**от 01 июня 2023 г. №27**

**Об утверждении**

**Положения о порядке и условиях предоставления**

**в аренду имущества, включенного в перечень**

**муниципального имущества, предназначенного для предоставления его во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки**

**субъектов малого и среднего предпринимательства,**

**самозанятым гражданам**

В соответствии с требованиями федерального закона от 24 июля 2007 года №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», руководствуясь [Уставом муниципального образования «Репецкий сельсовет» Мантуровского района Курской области](http://1.8.104.23:8080/content/act/17b10d22-1995-4eaf-a340-d489d4027cfd.doc) Администрация Репецкого сельсовета Мантуровского района ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Положение о порядке и условиях предоставления в аренду имущества, включенного в Перечень муниципального имущества, предназначенного для предоставления его во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, самозанятым гражданам согласно приложению.

2. Считать утратившие силу:

-постановление №85 от 05 декабря 2019г «Об утверждении Положения о порядке и условиях предоставления в аренду имущества, включенного в перечень муниципального имущества, предназначенного для предоставления его во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства»;

- постановление №7 от 27 января 2020г «О внесении изменений и дополнений в постановление администрации Репецкого сельсовета Мантуровского района№85 от 05 декабря 2019г « Об утверждении Положения о порядке и условиях предоставления в аренду имущества, включенного в перечень муниципального имущества, предназначенного для предоставления его во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства»;

- постановление №12 от 16 февраля 2021г «О внесении изменений и дополнений в постановление администрации Репецкого сельсовета Мантуровского района№85 от 05 декабря 2019г « Об утверждении Положения о порядке и условиях предоставления в аренду имущества, включенного в перечень муниципального имущества, предназначенного для предоставления его во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства»;

постановление №25 от 20 апреля 2023г «О внесении изменений и дополнений в постановление администрации Репецкого сельсовета Мантуровского района№85 от 05 декабря 2019г « Об утверждении Положения о порядке и условиях предоставления в аренду имущества, включенного в перечень муниципального имущества, предназначенного для предоставления его во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства».

3.Разместить настоящее постановление на официальном сайте муниципального образования «Репецкий сельсовет» Мантуровского района Курской области в информационно-коммуникационной сети «Интернет».

4. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава Репецкого сельсовета

Мантуровского района А.И.Хмелевской

Приложение

к постановлению Администрации

Репецкого сельсовета

Мантуровского района

от 01 июня 2023 года №27

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**о порядке и условиях предоставления**

**в аренду имущества, включенного в перечень**

**муниципального имущества, предназначенного**

**для предоставления его во владение и (или)**

**пользование субъектам малого и среднего**

**предпринимательства и организациям,**

**образующим инфраструктуру поддержки**

**субъектов малого и среднего предпринимательства, самозанятым гражданам**

**1. Общие положения**

1. Настоящее Положение устанавливает порядок и условия передачи в аренду имущества, включенного в перечень муниципального имущества Администрации Репецкого сельсовета Мантуровского района Курской области, предназначенного для предоставления его во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, самозанятым гражданам (далее — Перечень).

2. Право заключить договор аренды имущества, включенного в Перечень, имеет субъект малого и среднего предпринимательства, отвечающие условиям, установленным Федеральным законом от 24 июля 2007 года №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства, самозанятым гражданам в Российской Федерации» (далее - Субъект).

3. Арендодателем имущества, выступает Администрация Репецкого сельсовета Мантуровского района.

**2. Порядок предоставления имущества в аренду.**

4. В аренду предоставляются следующие объекты муниципального имущества муниципального образования «Репецкий сельсовет» Мантуровского района Курской области, включенные в Перечень:

1) незанятые (не используемые правообладателями объекты недвижимого имущества) ;

2) высвобождаемые арендаторами в связи с окончанием срока действия или расторжением договора аренды в соответствии с действующим законодательством и планируемые правообладателем объекта недвижимого имущества к дальнейшей сдаче в аренду.

3) договор аренды имущества, включенного в Перечень, заключается с арендатором без права выкупа арендованного объекта, сдачи его в безвозмездное пользование, субаренду, переуступки прав и обязанностей по договору аренды другому лицу, залога арендных прав и внесения их в качестве вклада в уставный капитал, при этом в случае организации торгов на право аренды срок договора составляет пять лет.

5. Объект имущества, включенный в Перечень, предоставляется в аренду:

1) без проведения торгов, в порядке и случаях, предусмотренных Федеральным законом от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон).

2) в иных случаях посредством проведения конкурсов или аукционов на право заключения договора аренды.

Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения указанных договоров аренды и перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, установленный федеральным антимонопольным органом.

6. Конкурсы или аукционы на право заключения договора аренды объектов недвижимого имущества проводит Арендодатель.

При проведении торгов на право заключения договоров аренды имущества, включенного в Перечень, к участию в данных торгах допускаются только Субъекты, отвечающие условиям, установленным Федеральным законом от 24 июля 2007 года №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

**3. Порядок оформления арендных отношений**

7. Для предоставления в аренду конкретного объекта имущества в соответствии с подпунктом 1 пункта 5 настоящего Положения потенциальный арендатор, имеющий право на заключение договора аренды без проведения торгов, направляет арендодателю следующие документы:

1) заявление о предоставлении в аренду муниципального имущества;

2) копии учредительных документов (копию паспорта для индивидуального предпринимателя) ;

3) копию свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц (индивидуальных предпринимателей) ;

4) копию информационного письма органов государственной статистики с указанием классификационных кодов;

5) копию свидетельства о постановке налогоплательщика на учет в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации;

6) копию лицензии на осуществление деятельности, если вид деятельности требует лицензирования;

7) приказ о назначении руководителя (для юридического лица) ;

8) ходатайство заявителя о предоставлении ему муниципальной преференции с приложением документов, предусмотренных ст. 20 Закона (в случае передачи имущества путем предоставления муниципальной преференции в соответствии с целями, указанными статьей 19 Закона) ;

9) документы, подтверждающие соответствие Субъекта условиям, установленным статьей 4 Федерального закона от 24 июля 2007 года №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»:

- сведения о среднесписочной численности работников за предшествующий календарный год, подписанные руководителем и заверенные печатью юридического лица;

- сведения о выручке от реализации товаров (работ, услуг) без учета налога на добавленную стоимость или балансовой стоимости активов (остаточной стоимости основных средств и нематериальных активов) за предшествующий календарный год, подписанные руководителем и заверенные печатью юридического лица;

- сведения о суммарной доле участия Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, иностранных юридических лиц, иностранных граждан, общественных и религиозных организаций (объединений), благотворительных и иных фондов в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) заявителя, о доле участия, принадлежащей одному или нескольким юридическим лицам, не являющимся субъектами малого и среднего предпринимательства, подписанные руководителем и заверенные печатью юридического лица (для юридических лиц).

10) документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего заявление, либо доверенность, в случае представления документов доверенным лицом.

8. Документы потенциального арендатора, указанные в пункте 7 настоящего Положения, предоставляются в копиях с одновременным представлением оригинала. Копии документов после проверки их соответствия оригиналу заверяются лицом, принимающим документы, оригиналы документов возвращаются заявителю.

В случае представления потенциальным арендатором нотариально заверенных копий представление оригиналов документов не требуется.

9. На основании представленных документов арендодатель в срок, не превышающий 30 календарных дней с даты их поступления, принимает решение о заключении договора аренды, путем издания соответствующего постановления, или направляет заявителю письменное мотивированное уведомление об отказе в заключении договора аренды.

10. В случае принятия решения о заключении договора аренды в течении 10 рабочих дней со дня принятия решения Арендодатель вносит сведения в реестр субъектов малого и среднего предпринимательства.

11. Решение об отказе в заключении договора аренды принимается в случае, если:

1) не представлены или представлены не в полном объеме документы, предусмотренные пунктом 7 настоящего Положения;

2) документы не соответствуют требованиям настоящего Положения;

3) заявитель, заинтересованный в предоставлении имущества в аренду, не является Субъектом;

4) в случае, если имущество не включено в перечень, предназначенного для предоставления его во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, самозанятым гражданам.

12. Документы на заключение договора аренды на новый срок подаются арендодателю не позднее чем за 30 дней до истечения срока действия договора аренды, заключенного с Субъектом, и рассматриваются в порядке, предусмотренном настоящим Положением. Заключение договора аренды на новый срок оформляется заключением нового договора в порядке, предусмотренном настоящим Положением.

13. Неотъемлемыми частями договора аренды являются:

1) расчет арендной платы, произведенный в соответствии с действующими ставками арендной платы (для договоров аренды, заключенных на бесконкурсной основе) ;

2) сведения о составе передаваемого в аренду имущества, позволяющие однозначно идентифицировать передаваемый в аренду объект;

3) акт приема-передачи имущества.

14. Заключенный сторонами договор аренды муниципального имущества является основанием для заключения арендатором договоров на оказание коммунальных, эксплуатационных и прочих услуг, необходимых для содержания принятого в аренду имущества.

15. Арендодатель в отношении незанятого или высвобождаемого имущества, включенного в Перечень, для которого отсутствуют основания передачи в аренду на бесконкурсной основе, проводит торги на право заключения договора аренды в порядке, установленном действующим законодательством.

**4. Требования к документам, представляемым для заключения договора аренды (проведения торгов на право заключения договора аренды)**

16. Тексты документов, представляемых для заключения договора аренды (проведения торгов на право заключения договора аренды), должны быть написаны разборчиво, наименования юридических лиц - без сокращения, с указанием юридических адресов, мест нахождения. Фамилии, имена и отчества физических лиц, адреса их места жительства, данные паспортов должны быть написаны полностью.

17. Не подлежат приему документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления, документы, исполненные карандашом, а также документы с повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать их содержание.

**5. Условия предоставления имущества**

18. Имущество предоставляется в аренду в соответствии с его целевым назначением на срок не менее пяти лет. Срок действия договора может быть уменьшен на основании поданного до заключения такого договора заявления лица, приобретающего права аренды.

Если имущество может быть использовано по различному целевому назначению, то при предоставлении его в аренду указывается целевое назначение, указанное в заявлении субъекта малого и среднего предпринимательства либо организации, образующей инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, самозанятого гражданина.

Начальный размер арендной платы определяется на основании отчета об оценке рыночной арендной платы, подготовленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

19. Субъектам малого и среднего предпринимательства, самозанятым гражданам которые имеют право на предоставление им имущества в аренду в соответствии с настоящим Положением и которые осуществляют социально значимые виды деятельности на территории Репецкого сельсовета Мантуровского района, арендная плата за муниципальное имущество (за исключением земельных участков) составляет: в первый год аренды - 40 процентов от рыночной стоимости арендной платы, установленной при заключении договора аренды;

во второй год - 60 процентов от рыночной стоимости арендной платы, установленной при заключении договора аренды;

в третий год - 80 процентов от рыночной арендной платы, установленной при заключении договора аренды;

в четвертый год и далее - 100 процентов от рыночной арендной платы, установленной при заключении договора аренды.

**5¹. Преимущественное право субъектов малого и среднего предпринимательства на выкуп недвижимого и движимого арендуемого имущества**

20. Субъекты малого и среднего бизнеса обладают преимущественным правом на приобретение арендуемого ими недвижимого имущества, которое находится в муниципальной собственности.

21. Действие преимущественного права субъектов малого и среднего предпринимательства на выкуп недвижимого арендуемого имущества распространяется также и на движимое имущество.

22. Субъекты малого и среднего предпринимательства могут выкупить арендуемое движимое имущество, если такое имущество включено в перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам МСП, в течение трех лет до дня подачи соответствующего заявления, а также на день подачи субъектом МСП заявления движимое имущество находится в его временном владении и пользовании или временном пользовании непрерывно в течение одного года и более в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества.

Состав и виды движимого имущества, не подлежащего отчуждению, устанавливает Правительство Российской Федерации

23. Срок рассрочки оплаты движимого имущества при реализации преимущественного права на его приобретение не должен составлять менее трех лет.

24. Преимущественное право на приобретение арендуемого недвижимого имущества имеется в случаях, когда:

- недвижимость, включенная в перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам МСП, в течение двух и более лет находилась во временном владении и пользовании или временном пользовании непрерывно субъекта МСП в соответствии с договором аренды.

- на момент заключения договора купли-продажи арендуемого имущества у организации отсутствует задолженность по арендной плате, а также по неустойкам: штрафам и пеням;

25. Субъекты МСП вправе приобрести арендуемое ими недвижимое имущество, находящееся в муниципальной собственности, как включенное в утвержденные в соответствии с частью 4 статьи 18 [Федерального закона от 24.07.2007 №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»](http://nla-service.minjust.ru:8080/rnla-links/ws/content/act/45004c75-5243-401b-8c73-766db0b42115.html) перечни муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам МСП (далее - перечни), так и не включенное в перечни.

26. Преимущественное право заключается в следующем:

- в случае принятия решения об условиях приватизации арендуемого субъектом МСП имущества (далее - решение о приватизации) орган местного самоуправления обязан предложить такому лицу первому приобрести это имущество посредством направления ему такого решения и предложения о заключении договора купли-продажи арендуемого имущества (далее - предложение о приобретении имущества) с приложением проекта соответствующего договора;

- преимущественное право субъектов МСП - арендаторов имущества должно быть предусмотрено в решениях о приватизации;

- в случае согласия субъекта МСП на использование преимущественного права орган местного самоуправления обязан заключить договор купли-продажи арендуемого имущества с таким лицом, т.е. на указанные отношения распространяются правила [Гражданского кодекса](http://nla-service.minjust.ru:8080/rnla-links/ws/content/act/ea4730e2-0388-4aee-bd89-0cbc2c54574b.html) Российской Федерации (далее - ГК РФ) о заключении договора в обязательном порядке (статьи 445 - 446 ГК РФ) ;

- субъект МСП вправе в инициативном порядке направить в соответствующий орган местного самоуправления заявление о реализации преимущественного права (часть 2 статьи 9 [Федерального закона 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»](http://nla-service.minjust.ru:8080/rnla-links/ws/content/act/8e7921c4-9f50-451d-8a16-d581bbbf03b5.html)) ;

- приобретение субъектом МСП арендуемого имущества при реализации преимущественного права осуществляется без проведения аукциона или конкурса.

27. Субъект МСП вправе отказаться от реализации преимущественного права в любой день до истечения 30 дней до получения предложения о заключении договора купли-продажи арендуемого имущества и с момента такого отказа утрачивает преимущественное право (часть 6 статьи 4 [Федерального закона 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»](http://nla-service.minjust.ru:8080/rnla-links/ws/content/act/8e7921c4-9f50-451d-8a16-d581bbbf03b5.html)).

28. Субъект МСП также утрачивает преимущественное право (часть 9 статьи 4 [Федерального закона 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»](http://nla-service.minjust.ru:8080/rnla-links/ws/content/act/8e7921c4-9f50-451d-8a16-d581bbbf03b5.html)) :

- по истечении 30 дней со получения предложения о заключении договора купли-продажи арендуемого имущества, если этот договор не подписан таким лицом (за исключением случаев, когда течение этого срока приостанавливается при оспаривании субъектом МСП достоверности величины рыночной стоимости приобретаемого имущества

- с момента расторжения договора купли-продажи арендуемого имущества в связи с существенным нарушением его условий субъектом МСП.

29. Уступка преимущественного права иным лицам не допускается.

30. Субъекты МСП не вправе использовать преимущественное право для приобретения имущества:

- переданного организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов МСП в соответствии со статьей 15 [Федерального закона от 24.07.2007 №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»](http://nla-service.minjust.ru:8080/rnla-links/ws/content/act/45004c75-5243-401b-8c73-766db0b42115.html);

- входящего в состав имущественных комплексов муниципальных унитарных предприятий;

- принадлежащего муниципальным учреждениям на праве оперативного управления;

- ограниченного в обороте.

**6. Заключительные положения**

31. Вопросы передачи в аренду муниципального имущества Субъектам, не оговоренные настоящим Положением, регулируются действующим законодательством Российской Федерации и Курской области муниципальными правовыми актами Администрации Репецкого сельсовета Мантуровского района.