Утверждено

решением Совета депутатов

Сергиево-Посадского городского округа

Московской области

от 25 марта 2021 г. N 34/02-МЗ

ПОЛОЖЕНИЕ

О ПОРЯДКЕ И УСЛОВИЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ МУНИЦИПАЛЬНОГО

ИМУЩЕСТВА, ВКЛЮЧЕННОГО В ПЕРЕЧЕНЬ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

СЕРГИЕВО-ПОСАДСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА, СВОБОДНОГО ОТ ПРАВ

ТРЕТЬИХ ЛИЦ (ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ПРАВА ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,

ПРАВА ОПЕРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ, А ТАКЖЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ

СУБЪЕКТОВ МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА),

ИСПОЛЬЗУЕМОГО В ЦЕЛЯХ ПРЕДОСТАВЛЯЕМОГО ВО ВЛАДЕНИЕ И (ИЛИ)

В ПОЛЬЗОВАНИЕ СУБЪЕКТАМ МАЛОГО И СРЕДНЕГО

ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА, ОРГАНИЗАЦИЯМ, ОБРАЗУЮЩИМ ИНФРАСТРУКТУРУ

ПОДДЕРЖКИ СУБЪЕКТОВ МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА,

И ФИЗИЧЕСКИМ ЛИЦАМ, НЕ ЯВЛЯЮЩИМСЯ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ

ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯМИ И ПРИМЕНЯЮЩИМ СПЕЦИАЛЬНЫЙ НАЛОГОВЫЙ РЕЖИМ

"НАЛОГ НА ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ДОХОД"

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | Список изменяющих документов  (в ред. решений Совета депутатов Сергиево-Посадского городского округа МО  от 26.05.2023 [N 67/02-МЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=MOB&n=382043&dst=100005), от 31.05.2024 [N 82/05-МЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=MOB&n=408013&dst=100005)) |  |

1. Общие положения

1.1. Положение о порядке и условиях предоставления в аренду муниципального имущества, включенного в перечень муниципального имущества Сергиево-Посадского городского округа, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), используемого в целях предоставляемого во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, и физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход" (далее соответственно - Порядок, Перечень, физические лица, применяющие специальный налоговый режим, Субъекты), устанавливает особенности:

- предоставления в аренду Субъектам муниципального имущества, включенного в Перечень;

- применения льгот по арендной плате за недвижимое имущество, в том числе земельные участки, включенное в Перечень (включая применение льготных ставок арендной платы).

1.2. Муниципальное недвижимое имущество (за исключением земельных участков) и муниципальное движимое имущество, включенные в Перечень (далее - Имущество), предоставляются в аренду Субъектам по результатам проведения аукциона или конкурса на право заключения договора аренды (далее - торги) в порядке, установленном [разделом 2](#P79) настоящего Порядка, за исключением случаев:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | КонсультантПлюс: примечание.  В официальном тексте документа, видимо, допущена опечатка: Федеральный закон N 135-ФЗ "О защите конкуренции" принят 26.07.2006, а не 26.06.2006. |  |

- предоставления Имущества в аренду на основании муниципальной преференции в соответствии с [пунктом 9 части 1 статьи 17.1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=480803&dst=100609) Федерального от 26.06.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон о защите конкуренции) в порядке, установленном [разделом 3](#P108) настоящего Порядка;

- заключения договора аренды Имущества на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязательства, при соблюдении условий, установленных [частью 9 статьи 17.1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=480803&dst=922) Закона о защите конкуренции.

1.3. Земельные участки, включенные в Перечень, предоставляются в аренду Субъектам по результатам проведения аукциона на право заключения договора аренды в порядке, установленном [разделом 5](#P195) настоящего Порядка, за исключением случаев:

- предоставления земельного участка крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=482850) от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", в соответствии с [пунктом 12 части 2 статьи 39.6](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=471068&dst=479) Земельного кодекса Российской Федерации;

- заключения договора аренды земельного участка на новый срок в отношении земельного участка, ранее предоставленного Субъекту в аренду без проведения аукциона (за исключением случаев, предусмотренных [пунктами 13](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=471068&dst=689), [14](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=471068&dst=690) или [20 статьи 39.12](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=471068&dst=702) Земельного кодекса Российской Федерации) в соответствии с [пунктом 1 части 3 статьи 39.6](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=471068&dst=501) Земельного кодекса Российской Федерации.

1.4. Право заключить договор аренды в отношении муниципального имущества, включенного в Перечень, в том числе земельных участков, имеют субъекты малого и среднего предпринимательства (за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в [части 3 статьи 14](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=477368&dst=100138) Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации") и организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, сведения о которых содержатся в едином реестре организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, и физические лица, применяющие специальный налоговый режим, в отношении которых отсутствуют основания для отказа в оказании муниципальной поддержки, предусмотренные в [части 5 статьи 14](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=477368&dst=100144) Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации".

1.5. Предоставление в аренду Имущества осуществляется:

- управлением муниципальной собственности администрации Сергиево-Посадского городского округа (далее - Уполномоченный орган);

- муниципальным казенным учреждением "Единый центр поддержки предпринимательства" (далее - Учреждение) с согласия собственника Имущества - в отношении муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за Учреждением. Условием предоставления согласия является соответствие условий предоставления Имущества настоящему Порядку.

1.6. Земельные участки, включенные в Перечень, предоставляются Уполномоченным органом.

2. Особенности предоставления Имущества в аренду

по результатам проведения торгов на право заключения

договора аренды

2.1. Предоставление в аренду Имущества по результатам проведения торгов на право заключения договора аренды осуществляется в соответствии с [Порядком](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=447647&dst=100020) 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, утвержденным приказом Федеральной антимонопольной службы от 21.03.2023 N 147/23, которые проводятся по инициативе Уполномоченного органа или Учреждения (в отношении закрепленного за ним Имущества) или на основании поступившего от Субъекта заявления (предложения) о предоставлении Имущества в аренду на торгах.

(п. 2.1 в ред. [решения](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=MOB&n=408013&dst=100006) Совета депутатов Сергиево-Посадского городского округа МО от 31.05.2024 N 82/05-МЗ)

2.2. Организатором торгов на право заключения договора аренды Имущества является Уполномоченный орган, Учреждение (в отношении закрепленного за ним Имущества) либо иные организации в соответствии с переданными полномочиями (заключенным соглашением о взаимодействии) (далее - специализированная организация).

2.3. Уполномоченный орган, Учреждение (в отношении закрепленного за ним Имущества) или специализированная организация объявляет торги на право заключения договора аренды Имущества в срок не позднее года с даты включения Имущества в Перечень, либо в срок не позднее шести месяцев с даты поступления заявления (предложения) Субъекта о предоставлении Имущества в аренду на торгах, либо с даты возникновения обстоятельств, указанных в [пункте 3.9](#P139) настоящего Порядка.

(в ред. [решения](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=MOB&n=382043&dst=100006) Совета депутатов Сергиево-Посадского городского округа МО от 26.05.2023 N 67/02-МЗ)

2.4. Основания для отказа в допуске к участию в торгах:

а) заявитель не является субъектом малого и среднего предпринимательства, организацией, образующей инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, или физическим лицом, применяющим специальный налоговый режим;

б) заявитель является субъектом малого и среднего предпринимательства, в отношении которого не может оказываться муниципальная поддержка в соответствии с [частью 3 статьи 14](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=477368&dst=100138) Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации";

в) заявитель является лицом, которому должно быть отказано в получении муниципальной поддержки в соответствии с [частью 5 статьи 14](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=477368&dst=100144) Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации".

2.5. Извещение о проведении торгов должно содержать сведения о льготах по арендной плате в отношении Имущества, установленных [подпрограммой III](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=MOB&n=378743&dst=101714) "Развитие малого и среднего предпринимательства" муниципальной программы муниципального образования "Сергиево-Посадский городской округ Московской области" "Предпринимательство" (далее - Подпрограмма), настоящим Положением и условиях их предоставления.

(п. 2.5 в ред. [решения](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=MOB&n=382043&dst=100007) Совета депутатов Сергиево-Посадского городского округа МО от 26.05.2023 N 67/02-МЗ)

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

Абзац исключен. - [Решение](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=MOB&n=382043&dst=100009) Совета депутатов Сергиево-Посадского городского округа МО от 26.05.2023 N 67/02-МЗ.

2.7. В проект договора аренды Имущества включаются следующие существенные условия договора:

2.7.1. Об обязанности арендатора по использованию Имущества в соответствии с целевым назначением, предусмотренным договором.

2.7.2. Об обязанности арендатора по проведению за свой счет текущего ремонта арендуемого Имущества.

2.7.3. Об обязанности арендатора по содержанию Имущества в надлежащем состоянии (техническом, санитарном, противопожарном).

2.7.4. 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. В случае если правообладателем является бизнес-инкубатор, срок договора аренды не может превышать 3 лет, а при предоставлении Имущества в соответствии с [п. 3.12](#P152). настоящего Положения помещения передаются в аренду сроком не более 10 лет, а здания, сооружения и комплексы имущества не более 15 лет и относящиеся к объектам объекты культурного наследия, находящиеся в неудовлетворительном состоянии, на срок до 49 лет.

(в ред. решений Совета депутатов Сергиево-Посадского городского округа МО от 26.05.2023 [N 67/02-МЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=MOB&n=382043&dst=100010), от 31.05.2024 [N 82/05-МЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=MOB&n=408013&dst=100008))

2.7.5. О льготах по арендной плате за Имущество, условиях, при соблюдении которых они применяются, в том числе осуществление арендатором ремонтных работ или работ по восстановлению (реконструкции) Имущества, а также случаи нарушения указанных условий, влекущие прекращение действия льгот по арендной плате.

(в ред. [решения](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=MOB&n=382043&dst=100011) Совета депутатов Сергиево-Посадского городского округа МО от 26.05.2023 N 67/02-МЗ)

2.7.6. О праве Уполномоченного органа или Учреждения (в отношении закрепленного за ним Имущества) истребовать у арендатора предусмотренные договором документы, подтверждающие соблюдение им условий предоставления льгот по арендной плате, и о порядке обеспечения доступа к арендуемому Имуществу для проведения осмотра.

2.7.7. О запрете осуществлять действия, влекущие ограничение (обременение) предоставленных арендатору имущественных прав, в том числе 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, и в случае, если в субаренду предоставляется Имущество, предусмотренное [пунктом 14 части 1 статьи 17.1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=480803&dst=371) Закона о защите конкуренции".

2.7.8. 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.

3. Порядок предоставления Имущества в аренду без проведения

торгов в порядке предоставления муниципальной преференции

3.1. Предоставление в аренду Имущества без проведения торгов в соответствии с [пунктом 9 части 1 статьи 17.1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=480803&dst=100609) Закона о защите конкуренции осуществляется:

а) в порядке предоставления муниципальной преференции в части передачи Субъектам в аренду без проведения торгов Имущества (далее - муниципальная преференция) без получения предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа в соответствии с [пунктом 4 части 3 статьи 19](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=480803&dst=100632) Закона о защите конкуренции на основании Подпрограммы в порядке, установленном настоящим разделом;

б) в порядке предоставления муниципальной преференции с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа в соответствии с [пунктом 13 части 1 статьи 19](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=480803&dst=77) Закона о защите конкуренции в случаях, не указанных в [подпункте "а"](#P112) настоящего пункта. В этом случае Уполномоченный орган или Учреждение (в отношении закрепленного за ним Имущества) готовит и направляет в соответствующий территориальный антимонопольный орган заявление о даче согласия на предоставление такой преференции в соответствии со [статьей 20](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=480803&dst=89) Закона о защите конкуренции в порядке, установленном настоящим разделом.

3.2. Основанием для заключения договора аренды Имущества без проведения торгов является получение муниципальной преференции, оформленной в виде распорядительного акта главы Сергиево-Посадского городского округа или Учреждения (в отношении закрепленного за ним Имущества) о предоставлении муниципальной преференции, принимаемого по результатам рассмотрения заявления Субъекта.

3.3. Муниципальная преференция без предварительного получения согласия в письменной форме антимонопольного органа в соответствии с [подпунктом "а" пункта 3.1](#P112) настоящего раздела предоставляется на следующих условиях:

- регистрация и осуществление деятельности Субъекта на территории Сергиево-Посадского городского округа;

- Субъект не находится в состоянии ликвидации, реорганизации, приостановления деятельности, любой из стадий банкротства;

- непроведение в отношении физического лица процедуры банкротства;

- отсутствие неисполненных обязательств по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов, подлежащих уплате в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах;

- абзац исключен. - [Решение](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=MOB&n=408013&dst=100009) Совета депутатов Сергиево-Посадского городского округа МО от 31.05.2024 N 82/05-МЗ;

- соблюдение Субъектом требований Соглашения о минимальной заработной плате в Московской области, заключенного между Правительством Московской области, Союзом "Московское областное объединение организаций профсоюзов" и объединением работодателей Московской области;

- неприостановление деятельности в отношении Субъекта в порядке, предусмотренном [Кодексом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=483024) Российской Федерации об административных правонарушениях;

- неприменение мер принудительного взыскания задолженности по арендным платежам к Субъекту, в том числе физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", по действующим, исполненным, расторгнутым договорам аренды имущества, находящегося в собственности муниципального образования "Сергиево-Посадский городской округ Московской области, заключенным вне рамок муниципальной преференции.

(п. 3.3 в ред. [решения](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=MOB&n=382043&dst=100012) Совета депутатов Сергиево-Посадского городского округа МО от 26.05.2023 N 67/02-МЗ)

3.4. Муниципальная преференция с предварительного получения согласия в письменной форме антимонопольного органа в соответствии с [подпунктом "б" пункта 3.1](#P113) настоящего раздела предоставляется на следующих условиях:

- регистрация и осуществление деятельности Субъекта на территории Сергиево-Посадского городского округа;

- Субъект не находится в состоянии ликвидации, реорганизации, приостановления деятельности, любой из стадий банкротства;

- отсутствие неисполненных обязательств по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов, подлежащих уплате в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

3.5. Для заключения договора аренды Имущества без проведения торгов Субъект направляет с использованием специальной интерактивной формы в электронном виде через региональный портал государственных и муниципальных услуг Московской области (РПГУ) заявление с пакетом документов в соответствии с [перечнем](#P248) согласно приложению N 2 к Положению. Заявление о предоставлении услуги регистрируется в день поступления.

(в ред. решений Совета депутатов Сергиево-Посадского городского округа МО от 26.05.2023 [N 67/02-МЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=MOB&n=382043&dst=100023), от 31.05.2024 [N 82/05-МЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=MOB&n=408013&dst=100010))

3.6. При поступлении от Субъекта заявления иными способами (посредством почтовой связи, по адресу электронной почты, на личном приеме), предоставление услуги осуществляется в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Положением.

(п. 3.6 в ред. [решения](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=MOB&n=382043&dst=100025) Совета депутатов Сергиево-Посадского городского округа МО от 26.05.2023 N 67/02-МЗ)

3.7. Уполномоченный орган или Учреждение (в отношении закрепленного за ним Имущества) в течение десяти рабочих дней со дня регистрации заявления на портале РПГУ с приложением документов, предусмотренных [п. 3.5](#P129) настоящего Положения принимает решение:

- о заключении договора аренды без проведения торгов путем издания постановления;

- о заключении договора аренды путем проведения торгов в случае, предусмотренном [пунктом 3.9](#P139) настоящего Положения;

- об отказе в передаче имущества в аренду.

(п. 3.7 в ред. [решения](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=MOB&n=382043&dst=100027) Совета депутатов Сергиево-Посадского городского округа МО от 26.05.2023 N 67/02-МЗ)

3.8. Уполномоченный орган и Учреждение (в отношении закрепленного за ним Имущества) вправе проводить проверки достоверности сведений, содержащихся в предоставленных документах.

3.9. В случае регистрации двух и более заявлений на предоставление одного и того же Имущества в аренду без проведения торгов в соответствии с настоящим Положением, Уполномоченный орган или Учреждение (в отношении закрепленного за ним Имущества) принимает решение о заключении договора аренды путем проведения торгов в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и Московской области.

Решение о заключении договора аренды путем проведения торгов принимается Уполномоченным органом или Учреждением (в отношении закрепленного за ним Имущества) в случае, если второе и более заявлений поступили в период принятия решения, установленного [пунктом 3.7](#P133) настоящего Положения.

При этом начальная (минимальная) цена предмета торгов на право заключения договора аренды Имущества устанавливается в порядке, установленном [пунктом 3.12](#P152) настоящего Положения.

(п. 3.9 в ред. [решения](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=MOB&n=382043&dst=100032) Совета депутатов Сергиево-Посадского городского округа МО от 26.05.2023 N 67/02-МЗ)

3.9.1 - 3.9.5. Исключены. - [Решение](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=MOB&n=382043&dst=100036) Совета депутатов Сергиево-Посадского городского округа МО от 26.05.2023 N 67/02-МЗ.

3.10. По результатам рассмотрения заявления о предоставлении муниципальной преференции по основаниям, указанным в [подпункте "б" пункта 3.1](#P113) настоящего раздела:

3.10.1. Уполномоченный орган или Учреждение (в отношении закрепленного за ним Имущества) в течение 20 (двадцати) календарных дней со дня регистрации документов, указанных в [пункте 3.5](#P129) настоящего раздела, готовит и направляет в соответствующий территориальный орган Федеральной антимонопольной службы заявление о даче согласия на предоставление такой преференции в соответствии со статьей 20 Закона о защите конкуренции.

3.10.2. Основаниями для отказа в подготовке и направлении документов в соответствующий территориальный орган Федеральной антимонопольной службы, заявления на предоставление муниципальной преференции в соответствии со [статьей 20](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=480803&dst=89) Закона о защите конкуренции являются:

- заявитель не является субъектом малого и среднего предпринимательства, организацией, образующей инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицом, применяющим специальный налоговый режим;

- заявителю не может быть предоставлена муниципальная поддержка в соответствии с [частью 3 статьи 14](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=477368&dst=100138) Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации";

- заявителю должно быть отказано в получении мер муниципальной поддержки в соответствии с [частью 5 статьи 14](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=477368&dst=100144) Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации".

3.11. Имущество предоставляется в аренду без проведения торгов заявителю в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Положением при условии проведения работ по ремонту помещения, здания, встроенно-пристроенных объектов, если износ таких объектов составляет менее 80%, восстановления (реконструкции) здания, сооружения, если износ таких объектов составляет более 80%, проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии в порядке, установленном Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=482687) от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

(п. 3.11 в ред. [решения](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=MOB&n=408013&dst=100011) Совета депутатов Сергиево-Посадского городского округа МО от 31.05.2024 N 82/05-МЗ)

3.12. Размер годовой арендной платы по договору аренды Имущества без проведения торгов устанавливается в следующем порядке:

3.12.1. В отношении Имущества, износ которого не превышает 80% - в размере налога на имущество, рассчитанного исходя из кадастровой стоимости имущества.

3.12.2. В отношении Имущества, износ которого составляет 80% и выше - в размере 1 рубль за 1 кв. м имущества.

(п. 3.12 введен [решением](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=MOB&n=382043&dst=100039) Совета депутатов Сергиево-Посадского городского округа МО от 26.05.2023 N 67/02-МЗ)

3.12.3. В отношении объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии - в размере 1 рубль за 1 кв. м Имущества.

(пп. 3.12.3 введен [решением](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=MOB&n=408013&dst=100013) Совета депутатов Сергиево-Посадского городского округа МО от 31.05.2024 N 82/05-МЗ)

3.13. Субъекты, которым Имущество предоставлено без проведения торгов на основании настоящего Положения обязаны:

1) в отношении помещений, зданий, встроенно-пристроенных объектов провести работы по ремонту помещения, здания, встроенно-пристроенных объектов в срок не превышающий 1,5 года с даты заключения договора аренды;

2) в отношении здания, сооружения провести работы по восстановлению или реконструкции в срок не превышающий 3 года с даты заключения договора аренды, если иной срок не установлен разработанной и утвержденной в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и Московской области проектной документацией на реконструкцию Имущества;

3) в отношении объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, в полном объеме провести работы по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с охранным обязательством, предусмотренном [статьей 47.6](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=482687&dst=691) Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" в срок, не превышающий 7 лет с даты заключения договора аренды.

(п. 3.13 в ред. [решения](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=MOB&n=408013&dst=100015) Совета депутатов Сергиево-Посадского городского округа МО от 31.05.2024 N 82/05-МЗ)

3.14. К договору аренды, заключаемому без проведения торгов, должен прилагаться:

1) для помещений, зданий, встроенно-пристроенных объектов - акт обследования (техническое заключение) специализированной проектной организации, имеющей разрешение (лицензию) на проведение обследования объектов недвижимости о техническом состоянии передаваемого в аренду объекта;

2) для объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, предусмотренное [статьей 47.6](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=482687&dst=691) Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

(п. 3.14 в ред. [решения](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=MOB&n=408013&dst=100020) Совета депутатов Сергиево-Посадского городского округа МО от 31.05.2024 N 82/05-МЗ)

3.15. Уполномоченный орган или Учреждение (в отношении закрепленного за ним Имущества) принимает решение об отказе в передаче имущества в аренду в следующих случаях:

- предоставление недостоверной информации в заявлении или документах, приложенных к заявлению, указанному в [пункте 3.5](#P129) настоящего Положения;

- заявитель не является субъектом малого и среднего предпринимательства, организацией, образующей инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицом, применяющим специальный налоговый режим;

- несоответствие заявителя требованиям, установленным в [пункте 3.3](#P115) настоящего Положения;

- отсутствие свободного от прав третьих лиц имущества в Перечне муниципального имущества Сергиево-Посадского городского округа, свободного от прав третьих лиц, предназначенного для предоставления во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, и физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход";

- в отношении испрашиваемого Имущества выпущено постановление о проведении торгов на право заключения договора аренды либо объявлены торги.

(п. 3.15 введен [решением](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=MOB&n=382043&dst=100047) Совета депутатов Сергиево-Посадского городского округа МО от 26.05.2023 N 67/02-МЗ)

4. Установление льгот по арендной плате за Имущество

4.1. В отношении Имущества применяются следующие льготы по арендной плате:

а) размер годовой арендной платы по договорам аренды Имущества, заключаемым без проведения торгов в соответствии с настоящим Положением, либо по результатам торгов в соответствии с [пунктом 3.9](#P139) настоящего Положения, устанавливается в соответствии с [пунктом 3.12](#P152) настоящего Положения;

б) в отношении Имущества, предоставленного по результатам торгов, начальная (минимальная) цена предмета торгов по которым определена по результатам рыночной оценки, применяется льгота по арендной плате, а именно внесение арендной платы за Имущество в следующем порядке:

- в первый год аренды - 40 процентов размера арендной платы;

- во второй год аренды - 60 процентов размера арендной платы;

- в третий год аренды - 80 процентов размера арендной платы;

- в четвертый год аренды и далее - 100 процентов размера арендной платы.

(п. 4.1 в ред. [решения](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=MOB&n=382043&dst=100054) Совета депутатов Сергиево-Посадского городского округа МО от 26.05.2023 N 67/02-МЗ)

4.2. Льготы по арендной плате, указанные в [подпункте "б" пункта 4.1](#P179) настоящего Положения применяются к размеру арендной платы, указанному в договоре аренды, заключенному по итогам аукциона. При этом подлежащая уплате сумма арендной платы определяется с учетом указанных льгот в течение срока его действия. Порядок применения указанных льгот, срок их действия, условия предоставления и отмены включаются в договор аренды. При заключении договора аренды на новый срок льготный порядок внесения арендной платы определяется с учетом общего периода пользования Имуществом.

(п. 4.2 в ред. [решения](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=MOB&n=382043&dst=100062) Совета депутатов Сергиево-Посадского городского округа МО от 26.05.2023 N 67/02-МЗ)

4.3. Установленные [подпунктом "б" пункта 4.1](#P179) настоящего Положения льготы по арендной плате подлежат отмене с даты установления факта соответствующего нарушения в следующих случаях:

(в ред. [решения](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=MOB&n=382043&dst=100064) Совета депутатов Сергиево-Посадского городского округа МО от 26.05.2023 N 67/02-МЗ)

- порчи Имущества;

- несвоевременного внесения арендной платы более двух периодов подряд;

- использования Имущества не по назначению;

- нарушения условий предоставления поддержки.

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

5. Порядок предоставления земельных участков, включенных

в Перечень, льготы по арендной плате за указанные

земельные участки

5.1. Предоставление в аренду земельных участков, включенных в Перечень, осуществляется в соответствии с положениями [главы V.1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=471068&dst=422) Земельного кодекса Российской Федерации:

5.1.1. По инициативе Уполномоченного органа или Субъекта, заинтересованного в предоставлении земельного участка, по результатам проведения аукциона на право заключения договора аренды в соответствии с Земельным [кодексом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=471068) 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.

5.1.2. По заявлению Субъекта о предоставлении земельного участка без проведения аукциона в случае предоставления:

а) земельного участка крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=482850) от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", по основаниям, предусмотренным [пунктом 12 части 2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=471068&dst=360) и [пунктом 1 части 3 статьи 39.6](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=471068&dst=501) Земельного кодекса Российской Федерации;

б) земельного участка на новый срок - в отношении земельного участка, ранее предоставленного Субъекту в аренду без проведения торгов (за исключением случаев, предусмотренных [пунктами 13](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=471068&dst=689), [14](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=471068&dst=690) или [20 статьи 39.12](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=471068&dst=702) Земельного кодекса Российской Федерации) на основании [пункта 1 части 3 статьи 39.6](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=471068&dst=501) Земельного кодекса Российской Федерации.

5.2. Организатором аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, включенного в Перечень, может быть Уполномоченный орган либо специализированная организация.

5.3. В случае, указанном в [пункте 5.1.1](#P200) настоящего Порядка, а также если подавший заявление Субъект не имеет права на предоставление в аренду земельного участка, включенного в Перечень, без проведения аукциона, Уполномоченный орган в срок не позднее одного года с даты включения земельного участка в Перечень либо шести месяцев с даты поступления указанного заявления организует (инициирует) проведение аукциона на заключение договора аренды.

5.4. Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в Перечень, если указанные льготы предусмотрены муниципальным нормативным правовым актом Сергиево-Посадского городского округа.

5.5. В извещение о проведении аукциона, а также в аукционную документацию помимо сведений, указанных в [пункте 21 статьи 39.11](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=471068&dst=654) Земельного кодекса Российской Федерации, включается следующая информация:

"Для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, включенного в перечень муниципального имущества, предусмотренный [частью 4 статьи 18](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=477368&dst=100361) Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", заявители предоставляют на бумажном носителе или в форме электронного документа сведения из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства, ведение которого осуществляется в соответствии с указанным Федеральным законом, либо заявляют о своем соответствии условиям отнесения к субъектам малого и среднего предпринимательства в соответствии с [частью 5 статьи 4](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=477368&dst=100339) указанного Федерального закона".

5.6. Поступившее в Уполномоченный орган 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, либо в специальном журнале, если указанный порядок не предусматривает проставление времени поступления документа.

5.7. В целях исполнения положений [пункта 26 статьи 39.16](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=471068&dst=1746) 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 муниципального имущества, предусмотренного [частью 4 статьи 18](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=477368&dst=100361) Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", обратилось лицо, в отношении которого не может оказываться поддержка в соответствии с [частью 3 статьи 14](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=477368&dst=100138) указанного Федерального закона.

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

5.8.1. Условие об обязанности арендатора по использованию земельного участка в соответствии с целевым назначением согласно виду разрешенного использования земельного участка;

5.8.2. Срок договора аренды составляет не менее 5 лет, за исключением случаев, когда более короткий срок договора устанавливается 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](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=471068&dst=526) Земельного кодекса Российской Федерации и другими положениями земельного законодательства Российской Федерации.

5.8.3. О льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в Перечень, и условиях, при соблюдении которых они применяются, а также последствия их нарушения в виде обязательства арендатора уплачивать арендную плату в размере, определенном договором без применения льгот, с даты установления факта нарушения указанных условий.

5.8.4. Право Уполномоченного органа истребовать у арендатора документы, подтверждающие соблюдение им условий предоставления льгот по арендной плате.

5.8.5. 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 1.4](#P73) настоящего Порядка.

5.8.6. Запрет на изменение вида разрешенного использования земельного участка и/или цели его использования в течение срока действия договора.

6. Заключительные положения

6.1. В случае выявления факта использования муниципального имущества, включенного в Перечень, не по целевому назначению и (или) с нарушением запретов, установленных [частью 4.2 статьи 18](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=477368&dst=100363) Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", а также в случаях, предусмотренных [статьей 619](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=449455&dst=100726) Гражданского кодекса Российской Федерации, Уполномоченный орган или Учреждение (в отношении закрепленного за ним Имущества) 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 (десяти) календарных дней с даты получения такого предупреждения Субъектом.

6.2. В случае неисполнения арендатором своих обязательств в срок, указанный в предупреждении, Уполномоченный орган или Учреждение (в отношении закрепленного за ним Имущества) в течение 10 (десяти) календарных дней принимает следующие меры:

а) обращается в суд с требованием о прекращении права аренды муниципального 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.

Приложение N 1

к Положению

Заявление

о передаче в аренду имущества, находящегося в муниципальной

собственности без торгов

Утратило силу. - [Решение](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=MOB&n=408013&dst=100024) Совета депутатов

Сергиево-Посадского городского округа МО

от 31.05.2024 N 82/05-МЗ.

Приложение N 2

к Положению

ПЕРЕЧЕНЬ

ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДСТАВЛЯЕМЫХ В УПОЛНОМОЧЕННЫЙ ОРГАН

ДЛЯ ОФОРМЛЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ

В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ БЕЗ ТОРГОВ

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | Список изменяющих документов  (в ред. [решения](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=MOB&n=408013&dst=100025) Совета депутатов Сергиево-Посадского городского округа МО  от 31.05.2024 N 82/05-МЗ) |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Наименование документа | Форма документа | Количество |
| 1 | Выписка из ЕГРЮЛ предполагаемого арендатора (для индивидуальных предпринимателей - выписка из ЕГРИП), выданная не ранее чем за шесть месяцев до даты подачи заявления (представляется заявителем по собственной инициативе, в случае непредставления уполномоченный орган самостоятельно запрашивает в порядке межведомственного взаимодействия);  для физических лиц - копия паспорта вместе с оригиналом, который подлежит возврату в день принятия заявления | Не обязательно | 1 |
| 2 | Документы, подтверждающие полномочия лица, подписывающего договор аренды со стороны предполагаемого арендатора | Копия, заверенная организацией, выдавшей документ | К каждому экземпляру договора |
| 3 | Устав (для юридических лиц) | Копия, заверенная организацией, выдавшей документ | 1 |
| 4 | Копия годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности (бухгалтерский баланс, отчет о целевом использовании средств и приложения к ним); | Обязательно | 1 |
| 5 | Справка о наличии/отсутствии у заявителя просроченной задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня и (или) государственные внебюджетные фонды за момент подачи заявления | Обязательно | 1 |