УТВЕРЖДЕНО
постановлением Администрации
сельсовета от 18.08.2023 г. № 22а

ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке формирования, ведения и обнародования перечня муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предоставляемого во владение и (или) пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и 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»

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в целях поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 209 –ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения 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», Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным законом от 03.07.2018 № 185-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях расширения имущественной поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства», Уставом муниципального образования Топтушинский сельсовет Тогульского района Алтайского края.

1.2. Настоящее Положение устанавливает порядок формирования, ведения и обнародования перечня муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предоставляемого во владение и (или) пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства (далее - «субъекты МСП), и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства (далее – «организации поддержки субъектов МСП»), и физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» (далее – «физические лица, применяющие специальный налоговый режим).

1.3. Перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи в пользование субъектам МСП и физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим (далее – Перечень), и все изменения к нему утверждаются постановлением Администрации Топтушинского сельсовета Тогульского района Алтайского края.

2. Порядок формирования Перечня

2.1. Формирование Перечня осуществляет Администрация Топтушинского сельсовета Тогульского района Алтайского края (далее – Администрация).

2.2. Внесение дополнений в Перечень производится ежегодно постановлением Администрации до 1 ноября текущего года.

2.3. В перечень включается недвижимое и движимое имущество муниципальной казны муниципального образования Топтушинский сельсовет Тогульского района Алтайского края, в том числе земельных участков (за исключением земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства) (далее – Имущество), соответствующее следующим критериям:

- имущество свободное от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов МСП и физических лиц, применяющих специальный налоговый режим);
- имущество не ограничено в обороте;
- имущество не является объектом религиозного назначения;
- имущество не является объектом незавершенного строительства;
- в отношении имущества не принято решение о предоставлении его иным лицам;
- имущество не включено в прогнозный план (программу) приватизации муниципального имущества Тогульского района;
- имущество не признано аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

2.4. Перечень формируется из числа земельных участков (за исключением земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства), зданий, строений, сооружений, нежилых помещений, оборудования, машин, механизмов, установок, транспортных средств, инвентаря, инструментов и помещений муниципальной собственности (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов МСП и физических лиц, применяющих специальный налоговый режим).

2.5. Муниципальное имущество, включенное в Перечень, используется в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам МСП и организациям поддержки субъектов МСП, и физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим, а также может быть отчуждено на возмездной основе в собственность субъектов МСП в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2008 года № 159 – ФЗ «Об особенностях отчуждения 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.

В указанный Перечень не включаются следующие земельные участки:

1) границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости";

2) на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

3) в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенно-

го строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

4) в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства;

5) в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона;

6) земельный участок не отнесен к определенной категории земель;

7) земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;

8) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, который предусмотрен пунктом 3 статьи 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии сего разрешенным использованием;

9) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком;

10) земельный участок изъят из оборота, за исключением случаев, в которых в соответствии с федеральным законом изъятые из оборота земельные участки могут быть предметом договора аренды;

11) земельный участок расположен в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, или территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном освоении;

12) земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения;

13) земельный участок предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой субъекта Российской Федерации или адресной инвестиционной программой;

14) земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования;

15) земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд, за исключением земельных участков, изъятых для государственных или муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома, который расположен на таком земельном участке, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

2.6. Муниципальное имущество, закрепленное на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальным унитарным предприятием, на праве оперативного управления за муниципальным учреждением, по предложению указанных предприятия или учреждения и с согласия Администрации может быть включено в Перечень в целях предоставления такого имущества во владение и (или) в пользование субъектам МСП и организациям поддержки субъектов МСП, и физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим.

2.7. Изменения в утвержденный Перечень вносятся путем включения дополнительных объектов муниципальной собственности, предназначенных для передачи во владение и (или) пользование субъектам МСП и организациям поддержки субъектов МСП, и физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим, путем исключения имущества в связи с его невостребованностью, непригодностью для дальнейшего использования или невозможностью использования имущества в соответствии с действующим законодательством. Изменения в утвержденный Перечень могут быть внесены по инициативе Общественного совета по развитию предпринимательства при главе Тогульского района.

2.8. Рассмотрение предложения осуществляется Управлением в течение 30 календарных дней с даты его поступления. По результатам рассмотрения предложения принимается одно из следующих решений:

1) о включении сведений об имуществе, в отношении которого поступило предложение, в Перечень с учетом критериев, установленных пунктом 2.3 настоящего Положения;

2) об исключении сведений об имуществе, в отношении которого поступило предложение, из Перечня с учетом пункта 3.4 настоящего Положения;

3) об отказе поступившего предложения.

2.9. В случае принятия решения об отказе поступившего предложения, Управление направляет лицу, представившему предложение, мотивированный ответ о невозможности включения сведений об имуществе в Перечень.

3. Порядок ведения и обнародования Перечня

3.1. Перечень муниципального имущества для оказания имущественной поддержки в муниципальном образовании Топтушинский сельсовет Тогульского района Алтайского края предназначен исключительно для предоставления муниципального имущества во владение и (или) в пользование субъектам МСП и организациям поддержки субъектов МСП, и физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим.

3.2. Перечень включает в себя следующие сведения:

– наименование объекта;
– местонахождение объекта;
– площадь объекта;
– целевое назначение использования объекта;
- отметка об исключении из Перечня (дата, основание).

3.3. Ведение Перечня осуществляется Администрацией на бумажном и электронном носителе по форме согласно приложению к настоящему Положению. Сведения, содержащиеся в Перечне, являются открытыми и общедоступными.

3.4. Исключение из Перечня производится решением Тогульского районного Совета депутатов в следующих случаях:

– прекращения права муниципальной собственности;

– возникновения потребности в муниципальном имуществе у органов местного самоуправления для осуществления своих полномочий;

– невостребованности объектов для указанных в настоящем Положении целей.

Администрация вправе исключить имущество из Перечня, в случае если имущество в течение двух лет является не востребованным со стороны субъектов МСП и организаций поддержки субъектов МСП, и физических лиц, применяющих специальный налоговый режим, в том числе в результате признания несостоявшимися не менее двух объявленных торгов на право заключения договора аренды или безвозмездного пользования и отсутствия предложений о предоставлении имущества от субъектам МСП и организациям поддержки субъектов МСП, и физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим.

3.5. Перечень, а также изменения и дополнения к нему подлежат официальному обнародованию в газете «Сельские огни» в течение десяти рабочих дней со дня утверждения и размещению на официальном сайте Администрации Тогульского района в течение трех рабочих дней со дня утверждения.

3.6 Сведения об утвержденном Перечне, также об изменениях, внесенных в такой Перечень, подлежат представлению в корпорацию развития малого и среднего предпринимательства в целях проведения мониторинга в соответствии с частью 5 статьи 16 Федерального закона от24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации». Состав указанных сведений, сроки, порядок и формах представления устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере развития предпринимательской деятельности, в том числе среднего и малого бизнеса.

4. Порядок и условия предоставления муниципального имущества в аренду

4.1. Предоставление муниципального имущества в аренду субъектам МСП, организациям поддержки субъектов МСП, и физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим, осуществляется посредством проведения торгов в форме аукциона или конкурса, за исключением случаев, предусмотренных ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ.

4.2. Имущество, включенное в Перечень, не может быть предоставлено в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, перечисленным в части 3 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 209 – ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и в случаях, установленных частью 5 статьи 14 Закона № 209, а также указанным в статье 15 Закона № 209 – ФЗ государственным фондам поддержки научной, научно-технической, инновационной деятельности, осуществляющим деятельность в форме государственных учреждений.

4.3 Имущественная поддержка оказывается субъектам МСП, организациям поддержки субъектов МСП и физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим, соответствующим следующим требованиям:

отсутствует задолженность по налоговым и иным обязательным платежам в бюджетную систему Российской Федерации на последнюю отчетную дату;

на день подачи заявления не находиться в стадии реорганизации, ликвидации или банкротства, приостановления деятельности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Для получения имущественной поддержки субъекты МСП и организации поддержки субъектов МСП, и физические лица, применяющим специальный налоговый режим, обращаются к правообладателю с заявлением о предоставлении

имущества в аренду. Заявление готовиться в свободной форме и должно содержать следующие сведения:

наименование и ИНН заявителя;

о наличии (отсутствии) решения арбитражного суда и признании заявителя банкротом и об открытии конкурсного производства;

о наличии (отсутствии) решения о ликвидации заявителя, о прекращении деятельности в качестве индивидуального предпринимателя или в качестве физического лица, применяющего специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход»;

наименование и адрес имущества, а также цель и срок его использования.

К заявлению должны быть приложены:

учредительные документы для юридических лиц;

документ, удостоверяющих личность (для физических, применяющих специальный налоговый режим, субъектов МСП – индивидуальных предпринимателей);

документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя, и документы, подтверждающие личность представителя (при обращении с заявлением представителя заявителя).

Вновь созданные юридические лица, вновь зарегистрированные предприниматели, помимо документов, указанных в настоящем пункте, представляют заявление о соответствии их условиям отнесения к субъектам МСП, установленным Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», по форме, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 10.03.2016 № 113.

Понятие «вновь созданные юридические лица, вновь зарегистрированные индивидуальные предприниматели» дается в трактовке, предусмотренной частью 2 статьи 4 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

Копии документов должны быть предоставлены заявителем одновременно с оригиналами для проверки их соответствия либо заверены в установленном законом порядке.

4.4 Заявитель вправе по собственной инициативе представить справку налогового органа об исполнении налогоплательщиком (плательщиком сбора, плательщиком страховых взносов, налоговых агентов) обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов на последнюю отчетную дату, выданную не позднее одного месяца до даты представления заявления.

Заявители - субъекты МСП также вправе по собственной инициативе представить свидетельство о государственно регистрации или лист записи Единого государственного реестра юридических лиц (индивидуальных предпринимателей), свидетельство о постановке на учет в налоговом органе.

Заявитель – физическое лицо, применяющее специальный налоговый режим, вправе по собственной инициативе представить свидетельство о постановке на учет в налоговом органе.

4.3. Факт отнесения лица, претендующего на приобретение во владение и (или) в пользование имущества, 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 муниципального имущества, включенного в Перечень, не требуется от субъекта предоставления документов, подтверждающих отнесение лица, претендующего на получение такой поддержки, к субъектам малого и среднего предпринимательства.

4.4. В случае поступления обращений о заключении договора аренды от нескольких субъектов малого и среднего предпринимательства, имеющих право на заключение договора без проведения торгов, Имущество предоставляется субъекту малого и среднего предпринимательства, предложение которого поступило раньше.

В случае если указанный субъект малого и среднего предпринимательства не имеет права на получение Имущества, включенного в перечень, без проведения торгов, Администрация осуществляет подготовку к проведению аукциона на право заключения договора аренды или договора безвозмездного пользования имуществом и направляет указанному заявителю предложение принять участие в торгах.

4.5. В случае если договор о передаче имущества во владение и (или) в пользование заключается на торгах, основания для отказа в получении поддержки включаются в основания для отказа в извещении к участию в торгах.

4.6. Проведение торгов осуществляет Администрация.

4.7. Организатор торгов до размещения извещения о проведении торгов принимает решение о создании комиссии, определяет ее состав и порядок работы, назначает председателя комиссии. Число членов комиссии должно быть не менее пяти человек.

4.8. Протокол ведется комиссией и подписывается всеми присутствующими на заседании членами комиссии в день окончания рассмотрения заявок.

4.9. Проведение торгов на право заключения договоров аренды муниципального имущества осуществляется в порядке, установленном 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».

5.0. Администрация при проведении конкурсов и аукционов на право заключения договоров аренды с субъектами МСП, организациями поддержки субъектов МСП, и физическими лицами, применяющими специальный налоговый режим в отношении муниципального имущества, включенного в Перечень, определяет стартовый размер арендной платы на основании отчета об оценке рыночной арендной платы, подготовленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

5.1. Имущество предоставляется на торгах в порядке, установленном действующим законодательством. Срок, на который заключаются договоры в отношении имущества, включенного в Перечень, должен составлять не менее чем пять лет. Срок договора может быть уменьшен на основании поданного до заключенного такого договора заявления лица, приобретающего права владения и (или) пользования.

5.2. Если муниципальное имущество может быть использовано по различному целевому назначению, то при предоставлении его в аренду указывается целевое назначение, указанное субъектом малого и среднего предпринимательства в заявлении.

5.3. В проект договора, входящего в состав документации об аукционе либо направляемого лицу, имеющему право на заключение договора без проведения торгов, включаются следующие условия:

1) срок аренды – от 5 лет, за исключением случая поступления до заключения договора заявления лица, приобретающего права владения и (или) пользования имуществом, об уменьшении срока договора;

2) использование имущества по целевому назначению;

3) прекращение действия предоставленных льгот в случае, если субъект малого и среднего предпринимательства, организация, образующая инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, нарушили установленные договором условия их предоставления;

4) Периодичность и формы контроля Управлением соблюдения условий договора о сохранности имущества, его использовании по целевому назначению и условий, в соответствии с которыми предоставлены льготы по арендной плате.

5.4. В договор аренды в отношении 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.

5.6. При заключении с субъектами МСП, организациями поддержки субъектов МСП, и физическими лицами, применяющими специальный налоговый режим договоров аренды в отношении муниципального имущества, включенного в Перечень, установлены следующие льготы по арендной плате:

а) срок договора аренды составляет не менее 5 лет;

б) арендная плата вносится 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.

5.7. Льготные ставки арендной платы применяются для субъектов малого и среднего предпринимательства, являющихся сельскохозяйственными кооперативами или занимающихся приоритетными видами деятельности на территории Тогульского района, установленными муниципальной программой «Поддержка и развитие малого и среднего предпринимательства в муниципальном образовании Тогульский район Алтайского края».

5.8. 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.

5.9. В отношении объектов движимого имущества льготную ставку 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.

6.0. 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.

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

6.2. Сведения об арендаторах включаются в реестр субъектов малого и среднего предпринимательства - получателей поддержки.

При наличии сведений о нарушении порядка и условий предоставления имущественной поддержки, в том числе о нецелевом использовании имущества, Управление обеспечивает внесение в реестр субъектов малого и среднего предпринимательства - получателей поддержки информации о таких нарушениях.

6.3. В соответствии с частью 3 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» Управление вправе обратиться в суд с требованием о прекращении прав владения и (или) пользования субъектами МСП, организациями поддержки субъектов МСП, и физическими лицами, применяющими специальный налоговый режим, предоставленным таким субъектам или организациям, муниципальным имуществом при его использовании не по целевому назначению и (или) с нарушением запретов, установленных частью 4.2 статьи 18 Закона № 209-ФЗ. Кроме того, по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, предусмотренных статьей 619 Гражданского кодекса Российской Федерации.