Постановление администрации города Орска Оренбургской области от 18 января 2021 г. N 20-п "Об утверждении Положения о порядке и условиях предоставления в аренду субъектам малого предпринимательства, а также физическим лицам. применяющим специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", объектов недвижимого имущества муниципальной собственности города Орска, переданных на праве оперативного управления муниципальному бюджетному учреждению "Бизнес-инкубатор "Орский" (с изменениями и дополнениями)

С изменениями и дополнениями от:

26 декабря 2023 г.

Информация об изменениях:

Преамбула изменена с 11 января 2024 г. - Постановление администрации города Орска Оренбургской области от 26 декабря 2023 г. N 4274-п

См. предыдущую редакцию

В соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", приказом Федеральной антимонопольной службы от 21 марта 2023 года N 147/23 "О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса", приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 марта 2019 года N 125 "Об утверждении Требований к реализации мероприятий, осуществляемых субъектами Российской Федерации, бюджетам которых предоставляются субсидии на государственную поддержку малого и среднего предпринимательства в субъектах Российской Федерации в целях достижения целей, показателей и результатов региональных проектов, обеспечивающих достижение целей, показателей и результатов федеральных проектов, входящих в состав национального проекта "Малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы", и требований к организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства", руководствуясь статьей 25 Устава города Орска:

1. Утвердить Положение о порядке и условиях предоставления в аренду субъектам малого предпринимательства, а также физическим лицам. применяющим специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", объектов недвижимого имущества муниципальной собственности города Орска, переданных на праве оперативного управления муниципальному бюджетному учреждению "Бизнес-инкубатор "Орский" согласно приложению.

2. Признать утратившими силу:

2.1. Постановление администрации города Орска от 25 июля 2016 г. N 4267-п "Об утверждении Положения о порядке и условиях предоставления в аренду субъектам малого предпринимательства объектов недвижимого имущества муниципальной собственности города Орска, переданных на праве оперативного управления муниципальному бюджетному учреждению "Бизнес-инкубатор "Орский";

2.2. Постановление администрации города Орска от 25 апреля 2019 г. N 1750-п "О внесении изменений и дополнений в постановление администрации города Орска от 25 июля 2016 г. N 4267-п";

2.3. Постановление администрации города Орска от 30 апреля 2020 г. N 1176-п "О внесении изменений и дополнений в постановление администрации города Орска от 25 июля 2016 г. N 4267-п".

3. Управлению по связям с общественностью администрации города разместить на

официальном сайте администрации города в сети Интернет и опубликовать в газете "Орская газета" данное постановление.

4. Постановление вступает в силу после его официального опубликования в газете "Орская газета".

5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя главы города.

Глава города Орска В.Н. Козупица

Приложение
к постановлению
администрации города Орска
от 18.01.2021 N 20-п

Положение
о порядке и условиях предоставления в аренду субъектам малого предпринимательства, а также физическим лицам. применяющим специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", объектов недвижимого имущества муниципальной собственности города Орска, переданных на праве оперативного управления муниципальному бюджетному учреждению "Бизнес-инкубатор "Орский"
(далее - Положение)

С изменениями и дополнениями от:

26 декабря 2023 г.

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано с целью регламентации порядка предоставления в аренду субъектам малого предпринимательства, а также физическим лицам. применяющим специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", объектов недвижимого имущества муниципальной собственности города Орска, переданных на праве оперативного управления муниципальному бюджетному учреждению "Бизнес-инкубатор "Орский" (далее - МБУ "БИ "Орский").

1.2. Договор аренды офисных помещений в МБУ "БИ "Орский" с субъектами малого предпринимательства, а также с физическими лицами, применяющими специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", заключается путем проведения торгов в форме конкурса.

1.3. Организатором конкурса является МБУ "БИ "Орский".

1.4. Предметом конкурса являются нежилые помещения, расположенные в здании МБУ "БИ "Орский" по адресу: г. Орск, ул. Радостева, 10. Собственником данного имущества является муниципальное образование "Город Орск", полномочия от лица собственника осуществляет муниципальное учреждение "Комитет по управлению имуществом города Орска". Конкурс на право заключения договора аренды нежилых помещений в МБУ "БИ "Орский" проводится после получения письменного согласия собственника.

1.5. Заключение договоров аренды недвижимого муниципального имущества без проведения конкурса возможно только по основанию, предусмотренному пунктом 11 части первой статьи 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

1.6. На размещение в МБУ "БИ "Орский" вправе претендовать субъекты малого предпринимательства, срок деятельности которых с момента государственной регистрации до

момента подачи заявки на участие в конкурсе на предоставление в аренду помещений, не превышает 3 (трех) лет (далее - ранняя стадия деятельности), а также физические лица, применяющие специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход".

1.7. В МБУ "БИ "Орский" не допускается размещение субъектов малого предпринимательства, а также физических лиц, применяющих специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", осуществляющих следующие виды деятельности:

- финансовые, страховые услуги;
- розничная/оптовая торговля;
- строительство, включая ремонтно-строительные работы;
- услуги адвокатов, нотариат;
- ломбарды;
- бытовые услуги;
- услуги по ремонту, техническому обслуживанию и мойке автотранспортных средств;
- распространение наружной рекламы с использованием рекламных конструкций, размещение рекламы на транспортных средствах;
- оказание автотранспортных услуг по перевозке пассажиров и грузов;
- медицинские и ветеринарные услуги;
- общественное питание (кроме столовых для работников МБУ "БИ "Орский" и компаний, размещенных в нем);
- операции с недвижимостью, включая оказание посреднических услуг;
- производство подакцизных товаров, за исключением изготовления ювелирных изделий;
- добыча и реализация полезных ископаемых;
- игорный бизнес.

При этом учитывается основной вид деятельности согласно данным, содержащимся в Едином государственном реестре юридических лиц или Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, и описание данного вида деятельности в бизнес-плане, представленном на конкурс. Вид деятельности физических лиц, применяющих специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", определяется исходя из описания данного вида деятельности в бизнес-плане, представленном на конкурс.

Указанные выше виды деятельности допускаются в виде дополнительных/сопутствующих видов деятельности при осуществлении их за пределами территории МБУ "БИ "Орский".

В случае если по результатам проведенного конкурсного отбора количество желающих разместиться в бизнес-инкубаторе не обеспечивает полное заполнение площадей бизнес-инкубатора, в бизнес-инкубаторе допускается размещение субъектов малого предпринимательства, а также физических лиц, применяющих специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", обеспечивающих предоставление своих услуг для резидентов бизнес-инкубатора на льготных условиях и осуществляющих следующие виды деятельности:

- строительство, включая ремонтно-строительные работы;
- распространение наружной рекламы с использованием рекламных конструкций, размещение рекламы на транспортных средствах;
- финансовые, страховые услуги;
- оказание автотранспортных услуг по перевозке пассажиров и грузов.

1.8. Максимальный срок предоставления имущества в аренду субъектам малого предпринимательства, а также физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", не должен превышать трех лет.

Предоставление нежилых помещений бизнес-инкубатора в аренду субъектам малого предпринимательства, а также физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", по истечении максимального срока, указанного в настоящем пункте, возможно на общих условиях, но не более 50% от расчетной площади бизнес-инкубатора.

1.9. Площадь нежилых помещений, предоставляемых в аренду одному субъекту малого

предпринимательства, а также физическому лицу, применяющему специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", не должна превышать 15 процентов от площади нежилых помещений МБУ "БИ "Орский", предназначенной для размещения субъектов малого предпринимательства, а также физических лиц, применяющих налоговый режим "Налог на профессиональный доход".

1.10. Право аренды имущественного объекта на льготных условиях предусматривает установление ставок арендной платы для субъекта малого предпринимательства, а также физического лица, применяющего налоговый режим "Налог на профессиональный доход", по договору аренды в процентах от рыночной стоимости годовой арендной ставки, установленной в соответствии с отчетом об оценке, в следующих размерах:

- в первый год аренды - 40 процентов размера рыночной стоимости годовой арендной ставки;
- во второй год аренды - 60 процентов размера рыночной стоимости годовой арендной ставки;
- в третий год аренды - 80 процентов размера рыночной стоимости годовой арендной ставки.

1.11. Арендная плата не включает эксплуатационные расходы и оплату коммунальных услуг (указанные расходы оплачиваются отдельно на основании заключенного договора о возмещении расходов).

2. Организация и информационное обеспечение конкурса

2.1. При наличии в здании МБУ "БИ "Орский" свободных офисов, МБУ "БИ "Орский" обращается в специализированную организацию для проведения оценки рыночной стоимости годовой арендной ставки. В случае, если оценка рыночной стоимости годовой арендной ставки на данный офис проводилась менее 6 календарных месяцев назад, то оценка рыночной стоимости годовой арендной ставки не проводится.

2.2. МБУ "БИ "Орский" письменно обращается в муниципальное учреждение "Комитет по управлению имуществом города Орска" о согласовании проведения конкурса на право заключения договоров аренды на объекты нежилого недвижимого муниципального имущества.

Письменное согласие собственника считается полученным со дня вступления в силу постановления администрации города Орска о согласовании проведения конкурса на право заключения договоров аренды на объекты нежилого недвижимого муниципального имущества.

2.3. Организатором конкурса на право заключения договора аренды является МБУ "БИ "Орский".

Информация об изменениях:

Пункт 2.4 изменен с 11 января 2024 г. - Постановление администрации города Орска Оренбургской области от 26 декабря 2023 г. N 4274-п

См. предыдущую редакцию

2.4. В течение двадцати рабочих дней со дня вступления в силу постановления администрации города Орска о согласовании проведения конкурса на право заключения договора аренды МБУ "БИ "Орский" размещает информацию о проведении конкурса на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации: www.torgi.gov.ru (далее - официальный сайт торгов).

Информация об изменениях:

Пункт 2.5 изменен с 11 января 2024 г. - Постановление администрации города Орска Оренбургской области от 26 декабря 2023 г. N 4274-п

См. предыдущую редакцию

2.5. Конкурс по предоставлению нежилых помещений в МБУ "БИ "Орский" проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007 г. N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", Федерального закона от 26.07.2006 г. N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

Порядок организации и проведения конкурса на право заключения договора аренды установлен приказом Федеральной антимонопольной службы от 21 марта 2023 года N 147/23 "О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса".

3. О внеконкурсной форме заключения договора аренды

3.1. С заявителем может быть заключен договор аренды без участия в конкурсе на срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев (предоставление указанных прав на такое имущество одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается) (далее - краткосрочный договор).

3.2. Краткосрочный договор заключается на основании письменного заявления заявителя с приложением следующих документов: копии листа записи из ЕГРИП (для индивидуального предпринимателя), копии листа записи из ЕГРЮЛ и учредительные документы (для юридического лица), справка-подтверждение постановки на учет в качестве самозанятого лица по форме КНД 1122035 (для физического лица, применяющего специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход"). Копии документов должны быть заверены заявителем.

Краткосрочный договор подлежит согласованию с муниципальным учреждением "Комитет по управлению имуществом города Орска".

3.3. Максимальный срок заключения договора аренды - 30 календарных дней. По истечении срока договора аренды он подлежит обязательному расторжению.

3.4. При заключении краткосрочного договора аренды заявителю предъявляются требования, указанные в пунктах 1.6, 1.7. настоящего Положения, и распространяются льготные ставки аренды.

3.5. Заключение краткосрочного договора аренды не предоставляет никаких преимуществ по отношению к другим заявителям при участии в конкурсе.

4. О продлении (заключении на новый срок) договора аренды

4.1. По истечении срока договора аренды, заключенного по результатам торгов (конкурса) с арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности, заключается договор аренды на новый срок без проведения конкурса, при одновременном соблюдении следующих условий:

1) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, и с применением соответствующих льготных ставок арендной платы, указанных в пункте 1.9. настоящего Положения;

2) максимальный срок предоставления имущества в аренду субъектам малого предпринимательства, а также физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", не должен превышать трех лет.

В связи с этим заключение договора аренды на новый срок производится на основании

письменного заявления субъекта малого предпринимательства или физического лица, применяющего специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", с указанием срока аренды, не превышающего в совокупности с ранее заключенным договором аренды максимального срока (трех лет).

4.2. Арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в части 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. N 135-ФЗ "О защите конкуренции", за исключением следующих случаев:

1) принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

2) наличие у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды.

4.3. Заключение договора аренды на новый срок подлежит согласованию с муниципальным учреждением "Комитет по управлению имуществом города Орска".

5. Заключительные положения

5.1. Передача имущества арендодателем и принятие его арендатором осуществляется по передаточному акту, который подготавливает специалист МБУ "БИ "Орский". Акт подписывается директором МБУ "БИ "Орский" и арендатором. Передаточный акт должен содержать сведения о фактическом состоянии имущества на момент подписания акта.

5.2. После подписания договора аренды нежилого недвижимого имущества специалист МБУ "БИ "Орский" регистрирует его в журнале учета договоров аренды и выдает заявителю экземпляр договора. Заявитель расписывается в получении документов в книге учета выданных документов.

5.3. Арендатор обязан использовать арендуемое имущество в соответствии с его назначением, что закрепляется договором на аренду нежилого недвижимого имущества (здания, помещения, строения). Учет и контроль целевого использования имущества осуществляет директор МБУ "БИ "Орский".