

Приложение № 2
к Методическим рекомендациям
по оказанию имущественной
поддержки 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»

Примерная форма

ПРАВИТЕЛЬСТВО (АДМИНИСТРАЦИЯ)

(наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принимающего постановление (решение))

ПОСТАНОВЛЕНИЕ (РЕШЕНИЕ)

от «___» _____ 201__ г. № _____

**О ПОРЯДКЕ И УСЛОВИЯХ РАСПОРЯЖЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ,
ВКЛЮЧЕННЫМ В ПЕРЕЧЕНЬ _____
государственного или муниципального) ИМУЩЕСТВА
_____ (наименование публично-правового
образования), ПРЕДНАЗНАЧЕННОГО ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ВО
ВЛАДЕНИЕ И (ИЛИ) В ПОЛЬЗОВАНИЕ СУБЪЕКТАМ МАЛОГО И
СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА И ОРГАНИЗАЦИЯМ,
ОБРАЗУЮЩИМ ИНФРАСТРУКТУРУ ПОДДЕРЖКИ СУБЪЕКТОВ
МАЛОГО И
СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА**

В целях реализации положений Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», нормативных правовых актов _____ (указываются наименования и реквизиты нормативных правовых актов публично-правового образования, регулирующих оказание имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства), создания условий для развития малого и среднего предпринимательства на территории (наименование публично-правового

образования) _____ (наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления) постановляет (решил):

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке и условиях распоряжения имуществом, включенным в Перечень государственного (муниципального) имущества (наименование публично-правового образования), предназначенного для предоставления во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

2. Определить _____ (наименование органа исполнительной власти или местного самоуправления) уполномоченным органом _____ (наименование публично-правового образования) по распоряжению имуществом казны _____ (наименование публично-правового образования), включенным в перечень государственного (муниципального) имущества, предназначенного для предоставления во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

3. _____ (наименование органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления, указанного в пункте 2 постановления (решения) подготовить предложения по приведению в соответствие с настоящим постановлением (решением) нормативных правовых актов (наименование публично-правового образования).

4. Контроль за выполнением настоящего постановления (решения) возложить на (наименование должности и ФИО ответственного должностного лица публично-правового образования).

5. Настоящее Постановление (Решение) вступает в силу по истечении одного месяца со дня его официального опубликования.

Приложение № 1

Утверждено
постановлением (решением)
*(наименование утвердившего
органа государственной власти
или органа местного
самоуправления)*

от «___» _____ 20___ г. № ___

ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ И УСЛОВИЯХ РАСПОРЯЖЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ,
ВКЛЮЧЕННЫМ В ПЕРЕЧЕНЬ ГОСУДАРСТВЕННОГО
(МУНИЦИПАЛЬНОГО) ИМУЩЕСТВА _____ *(наименование*
публично-правового образования), **ПРЕДНАЗНАЧЕННОГО ДЛЯ**
ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ВО ВЛАДЕНИЕ И (ИЛИ) В ПОЛЬЗОВАНИЕ
СУБЪЕКТАМ МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА И
ОРГАНИЗАЦИЯМ, ОБРАЗУЮЩИМ ИНФРАСТРУКТУРУ
ПОДДЕРЖКИ СУБЪЕКТОВ МАЛОГО И СРЕДНЕГО
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение устанавливает особенности:

- предоставления в аренду и в безвозмездное пользование¹ имущества, включенного в перечень государственного (муниципального) имущества *(наименование публично-правового образования)*, в том числе земельных участков, предназначенного для предоставления во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» (далее – физические лица, применяющие специальный налоговый режим) (далее – Перечень);
- применения льготных ставок арендной платы за имущество, включенное в Перечень.

1.2. Имущество, включенное в Перечень, предоставляется в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим, по результатам проведения аукциона или конкурса на право

¹ В случае, если нормативными правовыми актами публично-правового образования предусмотрена передача имущества субъектам малого и среднего предпринимательства в безвозмездное пользование, данный вид сделок следует упоминать по тексту документа наряду с арендой, а в отношении стороны договора – упоминать ссудополучателя наряду с арендатором, а также предусмотреть особенности процедуры заключения договора ссуды.

заключения договора аренды (далее – торги), за исключением случаев, установленных частями 1 и 9 статьи 17¹ Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), а в отношении земельных участков – подпунктом 12 пункта 2 статьи 39^б Земельного кодекса Российской Федерации, а также иными актами земельного законодательства Российской Федерации, предусматривающими возможность приобретения указанными лицами в аренду земельных участков без проведения торгов.

1.3. Право заключить договор аренды в отношении имущества, включенного в Перечень, имеют субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением перечисленных в части 3 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», 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, физические лица, применяющие специальный налоговый режим, (далее – Субъекты) в отношении которых отсутствуют основания для отказа в оказании государственной или муниципальной поддержки, предусмотренные в части 5 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

1.4. Право заключить договор аренды в отношении земельных участков, включенных в Перечень, имеют субъекты малого и среднего предпринимательства, физические лица, применяющие специальный налоговый режим, из числа лиц, указанных в пункте 1.3 настоящего Положения.

2. Особенности предоставления имущества, включенного в Перечень (за исключением земельных участков)

2.1. Недвижимое имущество и движимое имущество, включенное в Перечень (далее – имущество), предоставляется в аренду:

а) _____ (наименование органа, уполномоченного на распоряжение государственным (муниципальным) имуществом) (далее – уполномоченный орган) – в отношении имущества казны _____ (наименование публично-правового образования)²;

б) государственным (муниципальным) унитарным предприятием, государственным (муниципальным) учреждением (далее – правообладатель) с согласия органа государственной власти (органа местного самоуправления), уполномоченного на согласование сделок с имуществом указанной организации, - в отношении государственного (муниципального) имущества,

² В случае, если функции по управлению и распоряжению земельными участками, находящимися в собственности публично-правового образования, осуществляет другой орган исполнительной власти (местного самоуправления), это отражается в настоящем пункте. В этом случае рекомендуется не использовать сокращение «уполномоченный орган».

закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за соответствующим предприятием или учреждением.

Организатором торгов на право заключения договора аренды имущества, включенного в Перечень, является соответственно уполномоченный орган, правообладатель либо привлеченная указанными лицами специализированная организация (далее – специализированная организация).

2.2. Предоставление в аренду имущества осуществляется:

2.2.1. По результатам проведения торгов на право заключения договора аренды в соответствии с Правилами проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденными приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», которые проводятся по инициативе уполномоченного органа или правообладателя или на основании поступившего от Субъекта заявления (предложения) о предоставлении имущества в аренду на торгах³;

2.2.2. По заявлению Субъекта, имеющего право на предоставление имущества казны без проведения торгов в соответствии с положениями главы 5 Закона о защите конкуренции и принятого в соответствии с ней *(наименование и реквизиты нормативного правового акта публично-правового образования по вопросу предоставления субъектам малого и среднего предпринимательства государственных и муниципальных преференций путем передачи в аренду государственного (муниципального) имущества субъектам малого и среднего предпринимательства и(или) распоряжения государственным (муниципальным) имуществом)*, а также в иных случаях, когда допускается заключение договора аренды государственного (муниципального) имущества без проведения торгов в соответствии с частями 1 и 9 статьи 17¹ Закона о защите конкуренции, в том числе:

а) в порядке предоставления государственной (муниципальной) преференции без получения предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа в соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 19 Закона о защите конкуренции на основании *(наименование государственной программы (подпрограммы) субъекта Российской Федерации, муниципальной*

³ Возможность проведения торгов на право заключения договора аренды по инициативе Субъекта включается в Порядок, если нормативным правовым актом публично-правового образования предусмотрено проведение торгов на основании поданного заявления и установлена форма такого заявления.

программами (подпрограммы), содержащей мероприятия, направленные на развитие малого и среднего предпринимательства);

б) в порядке предоставления государственной преференции с предварительного согласия антимонопольного органа в соответствии с пунктом 13 части 1 статьи 19 Закона о защите конкуренции в случаях, не указанных в подпункте «а» настоящего пункта. В этом случае уполномоченный орган 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.

2.3. Уполномоченный орган, правообладатель или специализированная организация объявляет аукцион или конкурс на право заключения договора аренды в срок не позднее шести месяцев с даты включения имущества в Перечень или не позднее трех месяцев со дня подачи заявления получателем поддержки о проведении такого аукциона.

2.4. Основанием для заключения договора аренды имущества, включенного в Перечень, без проведения торгов является решение (*наименование распорядительного акта уполномоченного органа публично-правового образования*), принятое по результатам рассмотрения заявления, поданного в соответствии с подпунктом 2.2.2 настоящего Порядка (за исключением случая, если договор заключается в порядке, предусмотренном частью 9 статьи 17¹ Закона о защите конкуренции).

2.5. Для заключения договора аренды государственного (муниципального) имущества без проведения торгов Субъект подает в уполномоченный орган заявление с приложением следующих документов (*указываются документы, определенные нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации (муниципальными правовыми актами), принимаемыми в целях реализации государственных программ (подпрограмм) субъектов Российской Федерации, муниципальных программ (подпрограмм), отсутствие либо недостоверность которых является основанием для отказа в предоставлении государственной (муниципальной) поддержки в соответствии с пунктом 1 части 5 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»*).

2.6. Поступившее заявление о предоставлении имущества без проведения торгов регистрируется в порядке, установленном для входящей корреспонденции⁴ либо в специальном журнале, если указанный порядок не предусматривает проставление времени поступления документа.

Заявление с прилагаемыми документами рассматривается в течение пяти рабочих дней со дня его поступления на соответствие требованиям к его оформлению, установленным (*наименование и реквизиты нормативного правового акта, регулирующего предоставление государственной (муниципальной) преференции путем передачи в аренду государственного (муниципального) имущества субъектам малого и среднего*

⁴ В случае, если нормативными актами публично-правового образования предусмотрена подача заявления в электронной форме через портал государственных/муниципальных услуг, это отражается в данном пункте.

предпринимательства). При наличии нарушений указанных требований заявителю в письменной форме направляются замечания с предложением устранить их в десятидневный срок. В случае устранения Субъектом замечаний в установленный срок заявление подлежит рассмотрению по существу, в ином случае возвращается заявителю с обоснованием замечаний к его оформлению и указанием права Субъекта на повторное обращение после их устранения.

2.7. Поданное Субъектом заявление подлежит рассмотрению в течение 60 календарных дней со дня его поступления, а при наличии отчета об оценке имущества, актуального в течение одного месяца, следующего за днем подачи заявления, данный срок сокращается до 30 календарных дней. Если заявление было возвращено Субъекту с замечаниями, которые были устранены им в срок, указанный в пункте 2.6, указанные в настоящем пункте сроки увеличиваются на десять дней.

В случае, если в течение срока рассмотрения заявления о предоставлении имущества без проведения торгов поступило заявление от другого Субъекта о предоставлении того же имущества без проведения торгов, такое заявление подлежит рассмотрению в случае наличия оснований для отказа в предоставлении имущества первому заявителю⁵.

2.8. Основаниями для отказа в предоставлении государственного (муниципального) имущества в аренду без проведения торгов 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 государственная или муниципальная поддержка в соответствии с частью 3 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;

- заявителю должно быть отказано в получении мер государственной или муниципальной поддержки в соответствии с частью 5 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

Отказ, содержащий основания для его подготовки, направляется Субъекту в течение срока, указанного в пункте 2.7 настоящего Порядка.

2.9. В проект договора аренды недвижимого имущества в том числе включаются следующие условия с указанием на то, что они признаются сторонами существенными условиями договора:

⁵ Положения Порядка, регламентирующие случаи поступления более одного заявления о предоставлении имущества в аренду без проведения торгов, следует проектировать с учетом того, что законодательство Российской Федерации не регулирует данную ситуацию. В письме ФАС России от 24.04.2014 № ЦА/16309/14 «О направлении разъяснений применения статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (размещено в компьютерной справочной правовой системе «КонсультантПлюс») изложена точка зрения, что при наличии двух и более претендентов на заключение договора в отношении одних и тех же объектов государственного или муниципального имущества без проведения торгов на основании исключений, предусмотренных частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, отказ таким заявителям в заключении договоров без конкурентных процедур и последующая передача указанного имущества на торгах не будет являться нарушением законных прав и интересов таких заявителей.

2.9.1. Об обязанности арендатора по использованию объекта недвижимости в соответствии с целевым назначением⁶, предусмотренным договором;

2.9.2. Об обязанности арендатора по проведению за свой счет текущего ремонта арендуемого объекта недвижимости;

2.9.3. Об обязанности арендатора по содержанию объекта недвижимости в надлежащем состоянии (техническом, санитарном, противопожарном);

2.9.4. 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;

2.9.5. О льготах по арендной плате за имущество, условиях, при соблюдении которых они применяются, в том числе осуществление арендатором заявленного вида деятельности, если это предусмотрено в качестве основания для предоставления льгот в соответствии с *(наименование нормативного правового акта, в т. ч. государственной (муниципальной) программы публично-правового образования, содержащей мероприятия по развитию малого и среднего предпринимательства, определяющего социально значимые и иные приоритетными видами деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства для оказания им имущественной поддержки)*, а также случаи нарушения указанных условий, влекущие прекращение действия льгот по арендной плате;

2.9.6. О праве уполномоченного органа, правообладателя истребовать у арендатора предусмотренные договором документы, подтверждающие соблюдение им условий предоставления льгот по арендной плате, и о порядке доступа для осмотра арендуемого имущества;

2.9.7. О запрете осуществлять действия, влекущие переход прав и обязанностей по договору аренды к другому лицу (перенаем), а также ограничение (обременение) предоставленных арендатору имущественных прав, в том числе залог арендных прав и внесение их в качестве вклада в уставный капитал других субъектов хозяйственной деятельности, передачу в субаренду, за исключением предоставления такого имущества в субаренду субъектам малого и среднего предпринимательства организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, и в случае, если в субаренду предоставляется

⁶ Использование имущества по целевому назначению является обязательным в силу положений части 1 ст. 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации». В отношении помещения его целевое назначение устанавливается участниками сделки с учетом проектной и технической документации на имущество (при наличии). Возможны следующие варианты:

а) арендодатель не обозначает конкретного направления использования помещения: «Передается в аренду нежилое помещение»;

б) целевое назначение дается в виде общего определения, например, административное, торговое, производственное;

в) арендодатель сдает помещение по узкоспециализированному назначению, при этом в договоре может быть указано, что целевым назначением использования имущества является продуктовый магазин.

имущество, предусмотренное пунктом 14 части 1 статьи 17¹ Закона о защите конкуренции»;

2.9.8. 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.

2.10. Условия о допуске к участию в аукционе или конкурсе на право заключения договора аренды дополнительно к основаниям, предусмотренным антимонопольным законодательством Российской Федерации, должны предусматривать следующие основания для отказа в допуске заявителя к участию в торгах:

а) заявитель не является субъектом малого и среднего предпринимательства или организацией, образующей инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства;

б) заявитель является субъектом малого и среднего предпринимательства, в отношении которого не может оказываться государственная или муниципальная поддержка в соответствии с частью 3 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;

в) заявитель является лицом, которому должно быть отказано в получении государственной или муниципальной поддержки в соответствии с частью 5 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

2.11. Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о льготах по арендной плате в отношении имущества, установленных *(наименование и реквизиты нормативного правового акта публично-правового образования, которым устанавливаются льготы по арендной плате за имущество)*, и условиях их предоставления.

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

В аукционную документацию дополнительно включаются требования к документам, добровольно предоставляемым заявителем, желающим получить льготы по арендной плате, подтверждающим наличие у заявителя права на получение указанных льгот, установленных *(наименование нормативного правового акта, которым установлены льготы по арендной плате за имущество)*. Отсутствие таких документов не является основанием для отказа заявителю, отвечающему требованиям пункта 1.3 настоящего Порядка, в признании участником торгов, но препятствует включению в договор условий о льготах по арендной плате.

2.13. В случае выявления факта использования имущества не по целевому назначению и (или) с нарушением запретов, установленных частью 4² статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», а также в случаях, предусмотренных статьей 619 Гражданского кодекса Российской Федерации, уполномоченный орган, правообладатель в течение семи рабочих дней со дня выявления указанного факта составляет акт с описанием указанных нарушений и направляет арендатору письменное предупреждение об устранении выявленных нарушений в срок, который должен быть указан в этом предупреждении, но не может составлять менее 10 календарных дней с даты получения такого предупреждения Субъектом.

2.14. Для заключения договора аренды в отношении государственного (муниципального) имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, правообладатель получает согласие органа государственной власти (органа местного самоуправления), осуществляющего полномочия собственника такого имущества, в порядке, установленном *(наименование и реквизиты нормативного(-ых) правового(-ых) акта(-ов) публично-правового образования, регулирующего порядок согласования сделок с имуществом, закрепленным на праве хозяйственного ведения и оперативного управления за государственными(муниципальными) организациями).*

Условием дачи указанного согласия является соответствие условий предоставления имущества настоящему Порядку.

3. Установление льгот по арендной плате за имущество, включенное в Перечень (за исключением земельных участков)

3.1. В соответствии с *(наименование государственной программы (подпрограммы) субъекта Российской Федерации, муниципальной программы (подпрограммы), содержащей мероприятия по развитию малого и среднего предпринимательства⁷, наименование нормативного правового акта, определяющего порядок определения арендной платы за имущество)* устанавливаются следующие льготы по арендной плате за имущество⁸:

3.2. Для подтверждения права на получение льгот при предоставлении имущества без проведения торгов Субъект одновременно с заявлением о предоставлении имущества представляет следующие документы: *(перечисляются документы или делается ссылка на нормативные правовые*

⁷ При наличии государственной или муниципальной программы (подпрограммы), а при ее отсутствии рекомендуется устанавливать льготы для всех категорий субъектов малого и среднего предпринимательства, имеющих право на получение поддержки, аналогичные установленным для федерального имущества постановлением Правительства Российской Федерации от 21.08.2010 № 645 «Об имущественной поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства при предоставлении федерального имущества».

⁸ При установлении порядка определения льготного размера арендной платы применяются положения раздела 5 Методических рекомендаций по оказанию имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, утвержденных Советом директоров АО «Корпорация «МСП» (протокол от 17.04.2017 № 32).

акты публично-правового образования, в т. ч. государственную (муниципальную) программу публично-правового образования, содержащую мероприятия по развитию малого и среднего предпринимательства).

3.3. Льготы по арендной плате применяются к размеру арендной платы, указанному в договоре аренды, в том числе заключенном по итогам торгов. При этом подлежащая уплате сумма арендной платы определяется с учетом указанных льгот в течение срока их действия. Порядок применения указанных льгот, срок их действия, условия предоставления и отмены включаются в договор аренды.

3.4. Установленные настоящим разделом льготы по арендной плате подлежат отмене в случае нарушения указанных у аукционной (конкурсной) документации и в договоре аренды условий, при соблюдении которых они применяются, с даты установления факта соответствующего нарушения.

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

3.5. В отношении имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, льготы по арендной плате, условия их применения, требования к документам, подтверждающим соответствие этим условиям субъектов малого и среднего предпринимательства, иные условия договора аренды определяются в соответствии с порядком, установленным нормативным правовым актом органа государственной власти, органа местного самоуправления.

4. Порядок предоставления земельных участков, включенных в Перечень, льготы по арендной плате за указанные земельные участки

4.1. Земельные участки, включенные в Перечень, предоставляются в аренду _____ (наименование органа, уполномоченного на распоряжение земельными участками публично-правового образования) (далее – уполномоченный орган);

Организатором торгов на право заключения договора аренды земельного участка, включенного в Перечень, может быть уполномоченный орган либо привлеченная им специализированная организация.

4.2. Предоставление в аренду земельных участков, включенных в Перечень, осуществляется в соответствии с положениями главы V.1 Земельного кодекса Российской Федерации:

4.2.1. По инициативе уполномоченного органа или Субъекта, заинтересованного в предоставлении земельного участка, по результатам проведения торгов на право заключения договора аренды в соответствии с Земельным кодексом 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, а также в случае, указанном в пункте 25 статьи 39¹² Земельного кодекса Российской Федерации;

4.2.2. По заявлению Субъекта о предоставлении земельного участка без проведения торгов по основаниям, предусмотренным подпунктом 12 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, иными положениями земельного законодательства Российской Федерации, позволяющими субъектам приобретать в аренду земельные участки без проведения торгов.

4.3. В случае, указанном в пункте 4.2.1 настоящего Порядка, а также если подавший заявление Субъект не имеет права на предоставление в аренду земельного участка, включенного в Перечень, без проведения торгов, уполномоченный орган в срок не позднее одного года с даты включения земельного участка в Перечень либо шести месяцев с даты поступления указанного заявления организует проведение аукциона на заключение договора аренды, в том числе публикует на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды в отношении испрашиваемого земельного участка.

4.4. Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в перечень, установленными *(наименование и реквизиты нормативного правового акта публично-правового образования, которым устанавливаются льготы по арендной плате за земельные участки)*⁹.

4.5. Поступившее уполномоченному органу 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.

4.6. Субъект декларирует в заявлении о предоставлении земельного участка без проведения аукциона, что не является лицом, в отношении которого в соответствии с частью 3 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» не может оказываться поддержка.

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

4.7.1. Условие об обязанности арендатора по использованию земельного участка в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием земельного участка¹⁰;

4.7.2. Условие 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, либо в случаях, установленных земельным законодательством Российской Федерации. При определении срока действия договора аренды учитываются максимальные (предельные) сроки, если они установлены статьей 39⁸

⁹ Данный пункт включается в случае, если принят упомянутый в нем нормативный правовой акт.

Земельного кодекса Российской Федерации и другими положениями земельного законодательства Российской Федерации.

4.7.3. О льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в перечень и условиях, при соблюдении которых они применяются¹¹, 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.

4.7.4. Право уполномоченного органа истребовать у арендатора документы, подтверждающие соблюдение им условий предоставления льгот по арендной плате;

4.7.5. 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 1.3 настоящего Порядка, малого и среднего предпринимательства организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

4.7.6. Изменение целевого назначения и/или вида разрешенного использования земельного участка в течение срока действия договора не предусматривается.

¹¹ Данный пункт включается в текст Порядка в случае, если льготы по арендной плате для субъектов малого и среднего предпринимательства предусмотрены нормативным правовым актом публично-правового образования в соответствии с Основными принципами определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582.