ГОРОД КУРСК
КУРСКОЙ ОБЛАСТИ
КУРСКОЕ ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ
РЕШЕНИЕ

5 апреля 2022 г. № 225-6-РС

Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, в том числе осуществляющим деятельность в сфере социального предпринимательства, физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», имущества муниципальной собственности города Курска, переданного на праве оперативного управления муниципальному казенному учреждению «Территория развития и поддержки предпринимательства и социальных инициатив «Перспектива»

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральными законами от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», от 27 ноября 2018 года № 422-ФЗ «О проведении эксперимента по установлению специального налогового режима «Налог на профессиональный доход», приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 марта 2019 года № 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», Уставом города Курска, Положением о порядке управления и распоряжения имуществом муниципальной собственности города Курска, утвержденным решением Курского городского Собрания от 18 октября 1999 года № 15-2-РС, постановлением Администрации города Курска от 17 ноября 2020 года № 2112 «Об утверждении муниципальной программы «Развитие малого и среднего предпринимательства в городе Курске на 2021 - 2024 годы» и в целях эффективного использования имущества муниципальной собственности города Курска Курское городское Собрание РЕШИЛО:

1. Утвердить Положение о порядке предоставления в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, в том числе осуществляющим деятельность в сфере социального предпринимательства, физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», имущества муниципальной собственности города Курска, переданного на праве оперативного управления муниципальному казенному учреждению «Территория развития и поддержки предпринимательства и социальных инициатив «Перспектива» (прилагается).

2. Признать утратившими силу решения Курского городского Собрания:

от 12 мая 2009 года № 109-4-РС «Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства имущества муниципальной собственности города Курска, переданного на праве оперативного управления муниципальному учреждению «Курский городской бизнес-инкубатор «Перспектива» (газета «Городские известия» от 23 мая 2009 года № 62);

от 17 декабря 2009 года № 152-4-РС «О внесении изменений в решение Курского городского Собрания от 12 мая 2009 года № 109-4-РС «Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства имущества муниципальной собственности города Курска, переданного на праве оперативного управления муниципальному учреждению «Курский городской бизнес-инкубатор «Перспектива» (газета «Городские известия» от 26 декабря 2009 года № 155);

от 5 мая 2010 года № 161-4-РС «О внесении изменений в решение Курского городского Собрания от 12 мая 2009 года № 109-4-РС «Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства имущества муниципальной собственности города Курска, переданного на праве оперативного управления муниципальному учреждению «Курский

городской бизнес-инкубатор «Перспектива» (газета «Городские известия» от 15 мая 2010 года № 59);

от 26 ноября 2010 года № 186-4-РС «О внесении изменений в решение Курского городского Собрания от 12 мая 2009 года № 109-4-РС «Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства имущества муниципальной собственности города Курска, переданного на праве оперативного управления муниципальному учреждению «Курский городской бизнес-инкубатор «Перспектива» (газета «Городские известия» от 30 ноября 2010 года № 143);

от 27 апреля 2012 года № 247-4-РС «О внесении изменений в решение Курского городского Собрания от 12 мая 2009 года № 109-4-РС «Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства имущества муниципальной собственности города Курска, переданного на праве оперативного управления муниципальному учреждению «Курский городской бизнес-инкубатор «Перспектива» (газета «Городские известия» от 15 мая 2012 года № 58);

от 21 марта 2017 года № 205-5-РС «О внесении изменений в решение Курского городского Собрания от 12 мая 2009 года № 109-4-РС «Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства имущества муниципальной собственности города Курска, переданного на праве оперативного управления муниципальному казенному учреждению «Курский городской бизнес-инкубатор «Перспектива» (газета «Городские известия» от 1 апреля 2017 года №39);

от 15 октября 2020 года № 139-6-РС «О внесении изменений в решение Курского городского Собрания от 12 мая 2009 года № 109-4-РС «Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства имущества муниципальной собственности города Курска, переданного на праве оперативного управления муниципальному казенному учреждению «Курский городской бизнес-инкубатор «Перспектива» (газета «Городские известия» от 31 октября 2020 года № 131).

3. Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава города Курска И.В. Куцак

Председатель Курского городского Собрания А. А. Чертова

КУРСКОЙ ОБЛАСТИ * Курское городское Собрание *

УТВЕРЖДЕНО
решением
Курского городского Собрания
от 5 апреля 2022 г. № 225-6-РС

ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке предоставления в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, в том числе осуществляющим деятельность в сфере социального предпринимательства, физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», имущества муниципальной собственности города Курска, переданного на праве оперативного управления муниципальному казенному учреждению «Территория развития и поддержки предпринимательства и социальных инициатив «Перспектива»

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о порядке предоставления в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, в том числе осуществляющим деятельность в сфере социального предпринимательства, физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», имущества муниципальной собственности города Курска, переданного на праве оперативного управления муниципальному казенному учреждению «Территория развития и поддержки предпринимательства и социальных инициатив «Перспектива» (далее - Положение), разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральными законами от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» и от 27.11.2018 № 422-ФЗ «О проведении эксперимента по установлению специального налогового режима «Налог на профессиональный доход», приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.03.2019 № 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, Положением о порядке управления и распоряжения имуществом муниципальной собственности города Курска, утвержденным решением Курского городского Собрания от 18.10.1999 № 15-2-РС, постановлением Администрации города Курска от 17.11.2020 № 2112 «Об утверждении муниципальной программы «Развитие малого и среднего предпринимательства в городе Курске на 2021 - 2024 годы» и иными нормативными правовыми актами.

Настоящее Положение регулирует порядок, правила учета и предоставления в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, в том числе осуществляющим деятельность в сфере социального предпринимательства, физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», имущества муниципальной собственности города Курска, переданного на праве оперативного управления муниципальному казенному учреждению «Территория развития и поддержки предпринимательства и социальных инициатив «Перспектива» (далее – МКУ «Перспектива»).

1.2. В настоящем Положении используются следующие понятия:

арендатор – субъект малого или среднего предпринимательства, в том числе осуществляющий деятельность в сфере социального предпринимательства, физическое лицо, применяющее специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», осуществляющие возмездное владение и пользование имуществом муниципальной собственности города Курска, переданным на праве оперативного управления МКУ «Перспектива», на основании договора аренды (субаренды) и исполняющие обязанности, предусмотренные настоящим Положением, договором аренды (субаренды) и действующим законодательством;

арендодатель – лицо, уполномоченное сдавать имущество в аренду, – правообладатель имущества;

арендная плата – плата за пользование имуществом, уплачиваемая арендатором в течение срока действия договора аренды;

акт приема-передачи имущества – документ, подтверждающий исполнение обязательства арендодателя по передаче имущества в аренду и предоставляющий арендатору право использования имущества;

правообладатель имущества – организация, на балансе которой находится имущество муниципальной собственности города Курска, – МКУ «Перспектива»;

имущество – нежилые помещения, являющиеся муниципальной собственностью города Курска, переданные на праве оперативного управления МКУ «Перспектива»;

срок аренды – период, в течение которого арендатор за плату пользуется предоставленным ему имуществом в порядке и на условиях, установленных договором аренды;

субаренда – передача в аренду имущества, когда арендодателем выступает арендатор;

субъекты малого и среднего предпринимательства – хозяйствующие субъекты (юридические лица и индивидуальные предприниматели), отнесенные в соответствии с условиями, утвержденными статьей 4 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», к малым предприятиям, в том числе к микропредприятиям и средним предприятиям;

социальное предпринимательство – деятельность субъектов малого и среднего предпринимательства, признанная таковой в соответствии с условиями статьи 24.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;

физическое лицо, применяющее специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» – лицо, осуществляющее деятельность в соответствии с Федеральным законом от 27.11.2018 № 422-ФЗ «О проведении эксперимента по установлению специального налогового режима «Налог на профессиональный доход»;

расчетная площадь – общая площадь нежилых помещений МКУ «Перспектива» для размещения субъектов малого и среднего предпринимательства, в том числе осуществляющих деятельность в сфере социального предпринимательства, физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, за исключением коридоров, тамбуров, переходов, лестничных площадок, которые в силу конструктивных или функциональных особенностей не могут быть использованы в соответствии с целевым назначением.

1.3. Сведения об имуществе МКУ «Перспектива», которое планируется сдать в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, в том числе осуществляющим деятельность в сфере социального предпринимательства, физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», являются открытой информацией и размещаются на официальном сайте Администрации города Курска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также могут быть опубликованы в иных средствах массовой информации.

2. Порядок сдачи в аренду имущества

2.1. Максимальный срок предоставления имущества МКУ «Перспектива» в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, в том числе осуществляющим деятельность в сфере

социального предпринимательства, физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», не должен превышать 3 (трех) лет.

2.2. Имущество МКУ «Перспектива» передается в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, в том числе осуществляющим деятельность в сфере социального предпринимательства, физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», по результатам проведенного конкурсного отбора в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами.

2.3. Организатором конкурсного отбора на право заключения договоров аренды муниципального имущества, закрепленного за МКУ «Перспектива» на праве оперативного управления, является МКУ «Перспектива».

2.4. В конкурсном отборе имеют право принять участие субъекты малого и среднего предпринимательства, в том числе осуществляющие деятельность в сфере социального предпринимательства, физические лица, применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», срок деятельности которых с момента государственной регистрации до момента подачи заявки на участие в конкурсе не превышает 3 (три) года.

2.5. МКУ «Перспектива» выступает арендодателем имущества, закрепленного за ним на праве оперативного управления, для передачи субъектам малого и среднего предпринимательства, в том числе осуществляющим деятельность в сфере социального предпринимательства, физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход».

2.6. МКУ «Перспектива» не имеет права передавать закрепленное за ним имущество в пользование третьим лицам на основании договоров содействия, сотрудничества, совместной деятельности и аналогичных им.

2.7. Площадь нежилых помещений, предоставляемых в аренду одному арендатору, не должна превышать 15% от расчетной площади нежилых помещений МКУ «Перспектива».

3. Порядок принятия решений о заключении договоров аренды

3.1. При наличии свободных помещений в МКУ «Перспектива», предназначенных для размещения субъектов малого и среднего предпринимательства, в том числе осуществляющих деятельность в сфере социального предпринимательства, физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», МКУ «Перспектива» объявляет конкурсный отбор на право заключения договора аренды нежилых помещений МКУ «Перспектива».

3.2. Порядок конкурсного отбора субъектов малого и среднего предпринимательства, в том числе осуществляющих деятельность в сфере социального предпринимательства, физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», на право заключения договоров аренды нежилых помещений МКУ «Перспектива» утверждается правовым актом Администрации города Курска в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Решения о заключении договоров аренды муниципального имущества города Курска, переданного на праве оперативного управления МКУ «Перспектива», принимаются на открытом заседании конкурсной комиссии (далее - Комиссия), положение и состав которой утверждаются правовым актом Администрации города Курска.

3.4. В своей работе Комиссия руководствуется действующим законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Курской области, муниципальными правовыми актами города Курска, в том числе настоящим Положением.

3.5. Критериями отбора Комиссией субъектов малого и среднего предпринимательства, в том числе осуществляющих деятельность в сфере социального предпринимательства, физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», для предоставления нежилых помещений МКУ «Перспектива» в аренду является качество бизнес-плана или резюме проекта, в том числе:

- описания преимуществ товара или услуги в сравнении с существующими аналогами/конкурентами;
- описание и механизм маркетинговой, операционной и финансовой стратегий развития;
- прогнозируемые изменения финансовых результатов и количества рабочих мест (для субъектов малого и среднего предпринимательства, в том числе осуществляющих деятельность в сфере социального предпринимательства);
- срок окупаемости проекта,
- коммерческая, общественная значимость предлагаемого к реализации проекта;
- обеспечение социальных гарантий работникам (для субъектов малого и среднего предпринимательства, в том числе осуществляющих деятельность в сфере социального предпринимательства).

3.6. В случае если при проведении конкурсного отбора на право заключения договора аренды нежилых помещений МКУ «Перспектива» не была подана ни одна заявка от субъектов малого и среднего предпринимательства, в том числе осуществляющих деятельность в сфере социального предпринимательства, физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», а арендаторы МКУ «Перспектива» претендуют на расширение

арендованных площадей, МКУ «Перспектива» имеет право предоставить им в аренду дополнительные помещения при соблюдении условия, указанного в пункте 2.7 настоящего Положения. Передача дополнительных помещений арендаторам оформляется дополнительными соглашениями к действующим договорам аренды нежилых помещений МКУ «Перспектива». Срок действия дополнительных соглашений не должен превышать срок действия договора аренды нежилых помещений МКУ «Перспектива».

3.7. В случае если количество арендаторов МКУ «Перспектива», претендующих на расширение площадей, превышает количество свободных помещений МКУ «Перспектива», решение о предоставлении в аренду дополнительных помещений принимается на открытом заседании Комиссии в соответствии с вышеуказанными порядком конкурсного отбора и положением о конкурсной комиссии.

4. Основные условия предоставления имущества в аренду

4.1. Типовая форма договора аренды имущества, переданного на праве оперативного управления МКУ «Перспектива», субъектами малого и среднего предпринимательства, в том числе осуществляющими деятельность в сфере социального предпринимательства, физическими лицами, применяющими специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», утверждается правовым актом Администрации города Курска.

4.2. В случае предоставления в аренду нежилого помещения одновременно нескольким арендаторам (с выделением каждому арендуемой им части нежилого помещения) с арендаторами заключается договор аренды со множественностью лиц на стороне арендатора (в том числе о долевом участии каждого в расходах на оплату коммунальных услуг, услуг телефонной связи и иных расходах).

4.3. Договоры аренды объекта, заключенные на срок 1 (один) год и более, подлежат государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4.4. Арендатор несет все расходы, связанные с государственной регистрацией договора аренды.

4.5. Арендатор обязан:

- самостоятельно проводить согласования с контролирующими и надзорными органами по вопросам использования арендуемого имущества в зависимости от вида деятельности;

- заключить договоры на предоставление коммунальных услуг, обеспечить содержание, техническое обслуживание, текущий ремонт арендуемых помещений, а также сбор и транспортировку твердых бытовых отходов и их утилизацию, или осуществить возмещение оплаченных из бюджета города Курска расходов за коммунальные,

эксплуатационные и иные услуги по содержанию арендованных помещений согласно расчетным суммам, представляемым арендодателем, с зачислением сумм возмещения в доход бюджета города Курска;

- осуществлять возмещение затрат по оплате услуг телефонной связи согласно расчетным суммам, представляемым арендодателем, с зачислением сумм возмещения в доход бюджета города Курска;

- в соответствии с условиями договора аренды обеспечивать чистоту, внешнее благоустройство и озеленение прилегающей к арендуемому имуществу территории и осуществлять уборку от мусора. Благоустройство прилегающей территории осуществляется с обязательным соблюдением нормативных правовых актов города Курска, предписаний и требований отраслевых (функциональных) и территориальных органов Администрации города Курска по вопросам благоустройства и озеленения территорий. Стоимость работ по благоустройству прилегающей к арендуемому нежилому помещению территории, предложенных администрацией округа города Курска, должна составлять не менее 5% годовой арендной платы.

4.7. Арендная плата.

4.7.1. Размер арендной платы за сдачу в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, в том числе осуществляющим деятельность в сфере социального предпринимательства, физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», имущества, переданного на праве оперативного управления МКУ «Перспектива», устанавливается по рыночной стоимости на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, и устанавливается в следующих размерах:

- в первый год аренды - не более 20% от рыночной стоимости арендной платы;

- во второй год аренды - не более 40% от рыночной стоимости арендной платы;

- в третий год аренды - не более 80% от рыночной стоимости арендной платы.

4.7.2. Арендная плата облагается налогом на добавленную стоимость в установленном действующим налоговым законодательством порядке. Налог на добавленную стоимость арендатор перечисляет самостоятельно.

4.7.3. Арендная плата не включает эксплуатационные расходы, оплату коммунальных услуг, оплату по договорам страхования арендуемого имущества, затраты по составлению технической документации, необходимой для заключения договора аренды.

4.7.4. В случае предоставления в аренду дополнительных помещений арендаторам МКУ «Перспектива», размер арендной платы за сдачу в аренду дополнительных помещений устанавливается в соответствии с подпунктом 4.7.1 настоящего Положения.

4.7.5. Предоставление нежилых помещений МКУ «Перспектива» в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, в том числе осуществляющим деятельность в сфере социального предпринимательства, а также физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», по истечении максимального срока возможно на общих условиях, но не более 50% от расчетной площади. Арендная плата при заключении договора в предусмотренном настоящем пункте случае уплачивается в размере 100% рыночной стоимости арендной платы.

5. Порядок сдачи имущества в субаренду

5.1. Нежилое помещение или его часть, арендуемые субъектами малого и среднего предпринимательства, в том числе осуществляющими деятельность в сфере социального предпринимательства, физическими лицами, применяющими специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», могут передаваться в субаренду с согласия арендодателя.

5.2. Договор субаренды заключается между арендатором, который в договоре субаренды выступает на стороне арендодателя, и субарендатором.

5.3. Согласование субаренды производится при соблюдении следующих условий:

субарендатор является субъектом малого или среднего предпринимательства, в том числе осуществляющим деятельность в сфере социального предпринимательства либо физическим лицом, применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход»;

вид деятельности субарендатора соответствует разрешенным для размещения в бизнес-инкубаторе в соответствии с действующим на момент обращения законодательством Российской Федерации;

площадь, предлагаемая к сдаче в субаренду, не превышает 60% от площади, находящейся в аренде у ходатайствующего арендатора;

срок субаренды не превышает срок аренды;

арендная плата за субаренду должна быть не выше суммы арендной платы за данное имущество;

ходатайствующий арендатор не имеет задолженности по уплате арендной платы.

5.4. В случае передачи субъектом малого или среднего предпринимательства, в том числе осуществляющим деятельность в сфере социального предпринимательства, физическим лицом, применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», арендованного нежилого помещения или его части в пользование третьим лицам без получения согласования в установленном в п. 5.1 настоящего

Положения порядке арендатор обязан уплатить арендодателю штраф в размере полугодовой арендной платы. При этом арендодатель обязан расторгнуть договор аренды в одностороннем порядке.

6. Учет и контроль за использованием объектов, сдаваемых в аренду, ответственность за ненадлежащее исполнение обязательств по договору аренды

6.1. Учет и контроль за исполнением условий договоров аренды осуществляется арендодателем в соответствии с требованиями настоящего Положения.

6.2. Проверка технического состояния арендованного имущества и выполнения арендатором условий договора аренды осуществляется арендодателем.

6.3. Арендодатель принимает к нарушившему условия договора арендатору меры, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и договором аренды.

6.3.1. При неуплате арендатором арендной платы в установленные договором аренды сроки арендатору начисляются пени в размере, определенном договором аренды.

6.3.2. В случае использования имущества не по назначению, при перепланировке нежилого помещения без согласия соответствующих органов, уполномоченных выдавать разрешения на реконструкцию или перепланировку, арендатор обязан уплатить арендодателю штраф в размере полугодовой арендной платы, установленной договором аренды. При этом арендодатель обязан расторгнуть договор аренды в одностороннем порядке.

6.3.3. Нарушение арендатором условий договора аренды по обеспечению чистоты, внешнего благоустройства, озеленения прилегающей к арендуемому нежилому помещению территории и его уборки является основанием для досрочного расторжения договора аренды.

6.4. Неотделимые улучшения, произведенные с согласия арендодателя, не возмещаются.

