

Имущественная поддержка субъектов МСП

Вопрос-ответ

Кто оказывает имущественную поддержку субъектам малого и среднего предпринимательства на территории муниципального района город Нея и Нейский район Костромской области?

- Имущественная поддержка бизнесу оказывается органами местного самоуправления. Для получения имущественной поддержки на объекты муниципальной собственности муниципального района обратитесь в Управление по работе с муниципальной собственностью администрации муниципального района город Нея и Нейский район Костромской области, расположенное по адресу: Костромская обл., г. Нея, ул. Соловьева, д. 6. На объекты муниципальной собственности поселений обратитесь в администрацию органа местного самоуправления по месту нахождения объекта (земельного участка).

На какой срок можно получить имущество в аренду из состава перечней имущества, предназначенного для субъектов малого и среднего предпринимательства?

- В соответствии с частью 4.3 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» срок, на который заключаются договоры в отношении имущества, включенного в перечни для малого и среднего предпринимательства, должен составлять не менее чем пять лет. Срок договора может быть уменьшен на основании поданного до заключения такого договора заявления лица, приобретающего права владения и(или) пользования.

Можно ли арендатору производить капитальный ремонт в арендуемом здании (помещении) в счет уплаты арендной платы?

-В соответствии с действующим законодательством порядок оплаты арендной платы за использование муниципального имущества не предусматривает возмещение затрат арендаторам за произведенные улучшения имущества капитального характера.

Как можно получить муниципальное имущество в аренду для коммерческого использования?

- Информация по объектам, предлагаемым к сдаче в аренду, размещается на официальном сайте администрации муниципального района город Нея и Нейский район Костромской области. С целью получения муниципального имущества в аренду для коммерческого использования заявителю необходимо обратиться в адрес правообладателя (балансодержателя) имущества. Правообладатель имущества организует проведение торгов на право заключения долгосрочного договора аренды. Извещение о проведении торгов, аукционная документация и проект договора аренды размещаются на официальном сайте торгов в сети Интернет <https://torgi.gov.ru/>. Субъект малого и среднего предпринимательства, желающий получить имущество в аренду, принимает участие в торгах на общих основаниях. С победителем торгов заключается договор аренды.

Как определяется арендная плата по договору аренды государственного или муниципального имущества?

-Согласно ст. 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» установлена обязательность проведения оценки объекта аренды. Начальная цена договора аренды определяется на основании рыночной оценки, проведенной независимым оценщиком. Арендная плата по договору определяется по результатам торгов на право аренды на основе наибольшей цены, предложенной победителем торгов.

Какие льготы предоставляются арендаторам - субъектам малого и среднего предпринимательства?

-Арендаторам - субъектам малого бизнеса может быть предоставлена льгота по арендной плате. Для арендаторов муниципального имущества, осуществляющих социально-значимые виды деятельности, размер арендной платы, уплачиваемый в первый год срока действия договора аренды составляет 40%, во второй год действия договора аренды – 60%, в третий год действия договора аренды – 80% от определенного по результатам торгов. В последующие два года действия договора аренды субъект уплачивает арендную плату в размере, определенном по результатам торгов.

- Перечень социально значимых видов деятельности для предоставления льгот по арендной плате за использование муниципального имущества и земельных участков, находящихся в собственности муниципального района город Нея и Нейский район Костромской области, утвержден решением Собрания депутатов муниципального района город Нея и Нейский район Костромской области от 25.10.2013 № 288 (в редакции решения Собрания депутатов от 30.10.2018г. № 304).

Можно ли взять в аренду муниципальное имущество, состоящее в Перечне, без торгов?

-В соответствии с постановлением администрации муниципального района город Нея и Нейский район Костромской области от 02 июня 2015 года № 165-а «О порядке и условиях предоставления в аренду муниципального имущества муниципального образования муниципальный район город Нея и Нейский район субъектам малого и среднего предпринимательства» предоставление имущества в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства предусмотрено путем проведения торгов в форме конкурса. Конкурс на право аренды проводится в порядке, установленном Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" и по правилам, утвержденным приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67.

Нужно ли осуществлять государственную регистрацию договора аренды недвижимого имущества?

-Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Как правило, расходы по проведению государственной регистрации договора аренды несет арендатор.

Можно ли заключить долгосрочный договор аренды - более чем на 20 лет?

-Условия договора аренды, в том числе срок его действия, определяются арендодателем имущества и указывается в конкурсной документации. Срок, на который заключаются договоры в отношении имущества, включенного в перечни, предназначенные для

использования субъектами малого и среднего предпринимательства, должен составлять не менее чем пять лет. Срок договора может быть уменьшен на основании поданного до заключения такого договора заявления лица, приобретающего права владения и (или) пользования.

Входят ли в состав арендной платы расходы на коммунальные платежи и охрану помещения?

-В состав арендной платы коммунальные и иные платежи не включаются. В соответствии с условиями договора аренды арендатор обязан заключить договоры на страхование имущества, на все виды коммунальных услуг, охрану, санитарное содержание имущества, уборку прилегающей территории, на возмещение Арендодателю всех других затрат по содержанию, эксплуатации и техническому обслуживанию находящегося в аренде (и непосредственно связанного с ним) имущества, в том числе на оплату налога на имущество и земельного налога, в соответствии с действующим законодательством.