

Как субъектам малого и среднего предпринимательства арендовать государственную недвижимость?

Государственное имущество предоставляется только по результатам проведения торгов (аукциона), за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Торги проводятся на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов: <https://torgi.gov.ru/new/public>.

Предоставление государственного имущества Нижегородской области субъектам малого и среднего предпринимательства (далее – МСП) и самозанятым гражданам в аренду осуществляется посредством проведения специализированных аукционов для данных категорий арендаторов.

Участниками специализированного аукциона могут являться только субъекты МСП, внесенные в Единый реестр субъектов МСП Налоговой службой Российской Федерации и физические лица, применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» (далее – самозанятые), или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, в соответствии с Федеральным законом «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

Проверить являетесь ли Вы субъектом МСП можно на официальном сайте налоговой, перейдя по ссылке: <https://ofd.nalog.ru/>.

Порядок предоставления имущества

1. Выбор объекта аренды

Перечень объектов, возможных к предоставлению в аренду субъектам МСП и самозанятым гражданам, размещен на официальном сайте министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области (далее – министерство) <https://gosim-no.ru/pages/perechen-imumshchestva-gosudarstvennoy-sobstvennosti>.

Подробнее ознакомиться с имуществом, указанным в Перечне, можно:

- обратившись в министерство по тел. 8 (831) 435-65-22 для визуального осмотра;
- запросив техническую документацию (при наличии);
- запросив фотоматериалы (при наличии).

2. Инициирование процедуры предоставления в аренду

В случае заинтересованности в каком-либо объекте из Перечня заявитель обращается в министерство с заявлением о предоставлении его в аренду (**в произвольной форме**) с указанием адреса объекта, а также цели его использования.

Поступление заявления от субъекта МСП либо самозанятого гражданина в министерство является юридическим фактом начала процедуры подготовки проведения специализированного аукциона.

На основании заявления министерство проводит следующие мероприятия:

- проведение рыночной оценки стоимости объекта аренды;
- подготовка распоряжения о проведении торгов, разработка аукционной документации;
- опубликование на официальном сайте РФ в сети Интернет для размещения информации о проведении конкурсов или аукционов (www.torgi.gov.ru) и на официальном сайте министерства (www.gosim-po.ru) информации о проведении специализированного аукциона, аукционной документации и других необходимых для проведения торгов документов.

3. Подача заявки на участие в торгах

Шаг 1. Получить электронную подпись для торгов. Электронную подпись можно получить в [аккредитованном удостоверяющем центре](#).

Шаг 2. Аккредитоваться на электронной площадке: <https://www.torgi.gov.ru>

Шаг 3. Собрать пакет необходимых документов и отправить в аукционную комиссию.

1 вариант. Заполнить электронную форму заявки на участие в аукционе. Форма заявки размещена в открытом доступе для неограниченного круга лиц на электронной торговой площадке. К заявке необходимо приложить также в электронном виде, требуемые документы. Прилагаемые к заявке документы должны быть отсканированы.

2 вариант. Предоставить заявку на бумажном носителе заявителем лично или его представителем (по доверенности) по адресу: г.Н.Новгород, Кремль, корп.14, тел. 8 (831) 435-65-22.

Если предприниматель (или самозанятый) окажется единственным участником аукциона, договор заключается с ним. Если будут другие участники, договор будет заключен с тем, кто предложит максимальную цену. Договор с победителем заключат **не ранее, чем через 10 дней и не позднее 20 дней** после подведения итогов аукциона.

Заявки на участие в аукционе, представленные после окончания установленного срока приема заявок, **не рассматриваются** и в тот же день возвращаются соответствующим заявителям.

Внимание! Заявитель вправе подать **только одну заявку** в отношении каждого предмета аукциона (лота).

Шаг 4. Получить уведомление о приеме заявки. Заявки рассматриваются аукционной комиссией в срок **не более 10 дней**. В случае

соответствия заявки установленным требованиям, заявитель допускается к участию в аукционе.

4. Участие в торгах

Претенденты приобретают статус участников специализированного аукциона с момента оформления Организатором аукциона Протокола признания претендентов участниками аукциона.

Претендентам, признанным участниками специализированного аукциона, вручается соответствующее уведомление.

В аукционе участвуют только заявители, признанные участниками аукциона.

Аукцион проводится Организатором торгов в указанном в аукционной документации месте и в указанное время в присутствии участников аукциона либо их представителей (при наличии более одной заявки на лот).

Победителем аукциона признается лицо, предложившее наиболее высокую цену договора.

В случае подачи одной заявки на лот аукцион признается несостоявшимся, о чем участник аукциона извещается в письменном виде. Заключение договора с единственным участником торгов (аукциона) является обязательным для Организатора торгов.

5. Заключение договора аренды

По итогам проведения специализированного аукциона с победителем/единственным участником аукциона заключается договор аренды.

Срок заключения договора не должен превышать двадцати дней, при этом не допускается заключение договора ранее, чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте торгов.

Договоры аренды с целью оказания имущественной поддержки субъектам МСП заключаются на срок **не менее 5-ти лет** с учетом применения корректирующего коэффициента **0,6** к начальному размеру арендной платы ([постановление Правительства Нижегородской области от 03.07.2012 № 399](#)).

Ответы на часто задаваемые вопросы

➤ **Могу ли я осуществить осмотр предлагаемого имущества, запросить о нем дополнительную информацию?**

Вы можете оставить запрос через форму обратной связи на сайте министерства <https://gosim-no.ru/pages/feedback>, указав, какой объект недвижимости из перечня объектов, предоставляемых субъектам МСП и самозанятым гражданам Вы бы хотели посмотреть.

Также в аукционной документации указаны контактные данные, по которым Вы можете связаться с организатором торгов и запросить необходимую информацию.

Срок, на который заключаются договоры в отношении имущества, включенного в перечень для предоставления в аренду субъектам МСП, должен составлять не менее пяти лет.

Внимание! Любой участник аукциона после размещения протокола аукциона вправе направить организатору аукциона в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, запрос о разъяснении результатов аукциона.

➤ **Какие документы необходимы для подачи заявки на участие в торгах?**

Для подачи заявки на участие в торгах от заявителя требуется следующий пакет документов.

• **Для индивидуального предпринимателя:**

- заявка на участие в специализированном аукционе на право заключения договора аренды государственного имущества;
- копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе и (или) копия уведомления о постановке на учет в налоговом органе, подтверждающего постановку на учет в налоговом органе физического лица в качестве индивидуального предпринимателя (заверенная подписью индивидуального предпринимателя);
- выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, выданная не более чем за 6 месяцев до даты подачи заявки, или заверенная копия такой выписки (при наличии);
- копия паспорта заявителя;
- надлежащим образом оформленная доверенность на имя представителя в случае подачи заявки представителем заявителя с копией паспорта представителя;
- подписанная заявителем опись представляемых документов в 2 экземплярах.

• **Для юридического лица:**

- заявка на участие в специализированном аукционе на право заключения договора аренды государственного имущества;
- копия свидетельства о постановке на налоговый учет (заверенная подписью руководителя и печатью (при наличии печати) предприятия (организации));
- копии учредительных документов со всеми изменениями и дополнениями, если таковые имелись, заверенные подписью руководителя и печатью (при наличии печати) предприятия (организации);
- выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, выданная не более чем за 6 месяцев до даты подачи заявки, или заверенная копия такой выписки (при наличии);

- заверенная копия документа, подтверждающего полномочия руководителя организации;
- надлежащим образом оформленная доверенность на имя представителя в случае подачи заявки представителем организации с копией паспорта представителя;
- подписанная заявителем опись представляемых документов в 2 экземплярах.

- **Для физического лица, не являющегося индивидуальным предпринимателем и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» (самозанятые граждане):**

- заявка на участие в специализированном аукционе на право заключения договора аренды государственного имущества;
- копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе или копия уведомления о постановке на учет в налоговом органе (заверенная подписью заявителя);
- справку о постановке на учет (снятии с учета) физического лица в качестве налогоплательщика налога на профессиональный доход (КНД 1122035) (при наличии);
- копия паспорта заявителя;
- надлежащим образом оформленная доверенность на имя представителя в случае подачи заявки представителем заявителя с копией паспорта представителя;
- подписанная заявителем опись представляемых документов в 2 экземплярах.

- **Можно ли получить в аренду государственное и муниципальное имущество без торгов?**

Государственное имущество из перечня для предоставления в аренду субъектам МСП и самозанятым гражданам предоставляется в аренду путем проведения специализированного аукциона.

- **Предусмотрены ли льготы при аренде государственного имущества?**

При проведении специализированного аукциона к начальному размеру арендной платы применения корректирующий коэффициент **0,6**.

Предприниматель имеет право в приоритетном порядке выкупить госимущество, если:

- имущество находится в перечне имущества для малого и среднего бизнеса более пяти лет;
- предприниматель арендует имущество более, чем три года подряд.

➤ **Можно ли расторгнуть договор аренды?**

Договор аренды может быть расторгнут по соглашению сторон.

Арендатор может инициировать расторжение договора. Для этого необходимо уведомить арендодателя за два месяца до момента прекращения деятельности в помещении.

При нарушении арендатором условий договора, он может быть расторгнут по инициативе арендодателя путем оформления соглашения о расторжении или в судебном порядке

➤ **У Вас остались вопросы?**

Задайте свой вопрос через форму обратной связи на сайте министерства <https://gosim-no.ru/pages/feedback>.

Обратиться напрямую в министерство по номеру телефона: 8 (831) 435-65-22 или задать вопрос по электронной почте: shell@gosim.kreml.nnov.ru.

➤ **Регламентирующие документы:**

– Статья 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. N 135-ФЗ «О защите конкуренции» <https://fzrf.su/zakon/o-zashchite-konkurencii-135-fz/st-17.1.php>;

– Постановление Правительства Нижегородской области от 03.07.2012 № 399 (ред. от 28.03.2022).