

Пошаговая инструкция о предоставлении субъектам малого и среднего предпринимательства в аренду государственного (муниципального) имущества

Как арендовать государственную и муниципальную недвижимость?

Государственное и муниципальное имущество предоставляется только по результатам проведения торгов, 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/lotSearch1.html?bidKindId=1>

Где можно ознакомиться с объектами доступными для аренды?

Осуществив переход по ссылке, Вы можете ознакомиться с перечнем имущества, находящегося в собственности Республики Башкортостан и свободного от прав третьих лиц: (<https://mzio.bashkortostan.ru/documents/active/363723/>)

Если помещение или земельный участок находятся в собственности Республики Башкортостан, то необходимо обратиться в ГКУ «Управление имуществом казны РБ» (г.Уфа, ул. Ленина, 61/45, телефон: +7 (3472) 18-18-00, сайт: <https://gku-uik.bashkortostan.ru/activity/>).

Если имущество муниципальное, необходимо обратиться в администрацию района или города.

Если имущество находится на балансе госучреждения или государственного унитарного предприятия, необходимо обратиться к правообладателю. Контакты представлены в карточках объектов на портале Имущество РБ (*Ссылка на сервис*).

Правообладатель проверит, действительно ли свободно помещение или земельный участок, и направит ответ о начале процедуры торгов. В соответствии с Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 г. N 67 (*ссылка на приказ*) торги объявляют минимум за 30 дней до их проведения. Информацию вывешивают на официальном [сайте](#) торгов Российской Федерации.

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

Вы можете оставить запрос через форму обратной связи (*реализовать форму обратной связи для подбора недвижимости и вставить ссылку на форму*), указав, какой объект недвижимости из реестра Вы бы хотели посмотреть.

Также в аукционной документации есть раздел «Проведение осмотра имущества», где указаны контактные данные, по которым Вы можете связаться с организатором торгов и запросить необходимую информацию.

Кто может принять участие в торгах?

Участниками аукциона могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, 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 является

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

Что необходимо для участия в торгах?

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

Шаг 2. Выберите объект недвижимости, который хотите взять в аренду на портале Имущество РБ. *(ссылка на портал)*

Шаг 3. Аккредитуйтесь на электронной площадке: <https://www.torgi.gov.ru/index.html>

Шаг 4. Соберите пакет необходимых документов и отправьте в аукционную комиссию.

1 вариант. Заполните 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. Предоставьте заявку на бумажном носителе, контактные данные исполнителя торгов указаны в заявке.

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

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

Шаг 5. Получите 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.

Шаг 6. Примите участие в аукционе в день и время, указанные в информационной карте аукциона. Аукцион проводится путем повышения начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении аукциона, на "шаг аукциона". "Шаг аукциона" устанавливается в размере пяти процентов начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении аукциона. В случае если после трехкратного объявления последнего предложения о цене договора ни один из участников аукциона не заявил о своем намерении предложить более высокую цену договора, «шаг аукциона» снижается на 0,5% начальной (минимальной) цены договора (цены лота), но не ниже 0,5% начальной (минимальной) цены договора (цены лота).

Шаг 7. Победителем аукциона признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, с ним в дальнейшем заключается договор.

Срок, на который заключаются договоры в отношении имущества, должен составлять не менее пяти лет. Срок договора может быть уменьшен на основании поданного до заключения такого договора заявления лица, приобретающего права владения и (или) пользования. Но есть практики заключения договора на 11 месяцев, данный договор выгоден тем, что нет необходимости в регистрации в кадастровой палате и в случае недобросовестных арендаторов.

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?

Прилагаемые к заявке документы подаются в электронном виде (должны быть отсканированы).

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

Для индивидуального предпринимателя:

- Заявка на участие;
- Выписка (или нотариально заверенная копия выписки) из ЕГРИП. Ее нужно получить не ранее чем за полгода до того, как на официальном сайте торгов было размещено извещение о проведении аукциона;
- Доверенность, если заявку подает доверенное лицо;
- Паспорт;
- Заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя – юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя – юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;
- Задаток (если предусмотрен организатором).

Для юридического лица:

- Заявка на участие;
- Учредительные документы;
- Выписка (или нотариально заверенная копия выписки) из ЕГРЮЛ. Ее нужно получить не ранее чем за полгода до того, как на официальном сайте торгов было размещено извещение о проведении аукциона;
- Решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора, внесение задатка или обеспечение исполнения договора являются крупной сделкой;
- Заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя - юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;
- Задаток.

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

Да, возможно. Согласно статье 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (ред. от 02.07.2021). (ссылка на статью)

Основания для заключения соглашения об аренде без проведения торгов содержатся в части [1 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции»](#).

В частности, в торгах могут не участвовать:

- Товарищества собственников недвижимости;
- Лицо, являющееся единственным участником торгов;
- Образовательный субъект;
- Частное медицинское учреждение.

Муниципальные и государственные объекты могут арендоваться без торгов любыми лицами при наличии следующих условий:

- Помещения сдаются в аренду на срок, не превышающий месяц.
- Являются частью здания, площадь помещения составляет не больше 10% от общего метража. Максимальная площадь такого помещения равна 20 кв. метров.

Указанный в [части 1](#) статьи 17 ФЗ «О конкуренции» порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным [кодексом](#) Российской Федерации, Водным [кодексом](#) Российской Федерации, Лесным [кодексом](#) Российской Федерации, [законодательством](#) Российской Федерации о недрах, [законодательством](#) Российской Федерации о концессионных соглашениях, законодательством Российской Федерации о государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве.

Всю информацию об объекте возможно посмотреть на портале Имущество РБ (ссылка на портал) в карточке объекта.

Если предприниматель подходит под все требования части 1 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции», он может подать заявку в электронном виде на услугу «Предоставление государственного имущества Республики Башкортостан (за исключением земельных участков), находящегося в составе казны Республики Башкортостан, в аренду (субаренду) без проведения конкурсов или аукционов» по ссылке:

<https://gosuslugi.bashkortostan.ru/#/shortCard/200000000165301465>

Предусмотрены ли льготы при аренде государственного и муниципального имущества?

- в первый год аренды необходимо платить 40% размера арендной платы;
- во второй год аренды — 60%;
- в третий год аренды — 80%;
- в четвертый год аренды и далее — 100%.

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.

У Вас остались вопросы?

Задайте свой вопрос через форму обратной связи (*реализовать форму обратной связи для подбора недвижимости и вставить ссылку на форму*)

Регламентирующие документы:

1. 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>
2. Административный регламент Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по предоставлению государственной услуги «Предоставление государственного имущества Республики Башкортостан (за исключением земельных участков), находящегося в составе казны Республики Башкортостан, в аренду (субаренду) без проведения конкурсов или аукционов»
<https://mzio.bashkortostan.ru/upload/uf/082/d734wjkm0ck4mvo51py4108ssci8m/Administrativnyy-reglament--1700-aktualizatsiya--arenda-gotovyy.pdf>