



АДМИНИСТРАЦИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА
«УХТА»
РЕСПУБЛИКИ КОМИ

КОМИ РЕСПУБЛИКАСА
«УХТА» МУНИЦИПАЛЬНОЙ
КЫТШЛОН
АДМИНИСТРАЦИЯ

ПРОТОКОЛ
заседания Координационного совета
по малому и среднему предпринимательству при главе муниципального
округа «Ухта» Республики Коми - руководителе администрации

31.03.2025 12 ч.00 мин.

№ 5

г.Ухта, Республика Коми,
Бушуева, д. 11

Председательствующий:

Османов М.Н. - глава муниципального округа «Ухта» Республики Коми –
руководитель администрации

Секретарь:

Михина Ю.В. - главный специалист отдела развития предпринимательства
Управления экономического развития администрации
муниципального округа «Ухта»

Принявшие участие члены:

Агаев А.Х.о. - индивидуальный предприниматель

Гусева С.А. - индивидуальный предприниматель

Канева М.М. - Президент Союза «Торгово-промышленная палата города
«Ухта»

Курбанова О.И. - заместитель руководителя администрации муниципального
округа «Ухта» - начальник Управления экономического
развития администрации муниципального округа «Ухта»

Рочева Е.И. - заместитель начальника управления – начальник отдела
экономического анализа и прогнозирования Управления
экономического развития администрации муниципального
округа «Ухта»

Собко И.В. - общественный помощник (представитель) Уполномоченного
по защите прав предпринимателей в Республике Коми по
муниципальному округу «Ухта»

Устинова Т.И. - депутат Совета муниципального округа «Ухта» по
избирательному округу № 5, индивидуальный
предприниматель

- Швецов С.А. - индивидуальный предприниматель
- Яцкив О.В. - начальник отдела арендных отношений
Комитета по управлению муниципальным имуществом
администрации муниципального округа «Ухта» Республики
Коми

Повестка дня:

1. Рассмотрение заявлений, предоставленных в соответствии с пунктом 2.3 Порядка передачи в аренду имущества, включенного в перечень муниципального имущества муниципального округа «Ухта», 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» утвержденного постановлением администрации муниципального округа «Ухта» от 27.12.2024 № 3909 (далее – Порядок), о предоставлении имущества включенного в Перечень муниципального имущества муниципального округа «Ухта», свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), в целях предоставления его на долгосрочной основе во владение и (или) 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», утвержденный постановлением администрации муниципального округа «Ухта» от 29.10.2024 № 3259 (далее – Перечень).

2. Внесение изменений в Перечень.

3. Проведение оценки регулирующего воздействия в отношении проекта постановления Правительства республики Коми «О внесении изменений в некоторые постановления Правительства Республики Коми.

СЛУШАЛИ: председателя Координационного совета по малому и среднему предпринимательству при главе муниципального округа «Ухта» Республики Коми – руководителе администрации (далее – Координационный совет) М.Н. Османова:

- по первому вопросу: Поступили на рассмотрение заявления, предоставленные в соответствии с пунктом 2.3 Порядка передачи в аренду имущества, включенного в перечень муниципального имущества муниципального округа «Ухта», 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» утвержденного постановлением администрации муниципального округа «Ухта» от 27.12.2024 № 3909, о предоставлении имущества включенного в Перечень муниципального имущества муниципального округа «Ухта», свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), в целях предоставления его на долгосрочной основе во владение и (или) 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», утвержденный постановлением администрации муниципального округа «Ухта» от 29.10.2024 № 3259 (далее – Перечень):

- от физического лица, применяющего специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» (далее - физическое лицо, применяющие специальный налоговый режим) Пидченко В.Н. (ИНН 110208714846).

Заявление с требуемыми документами представлено в соответствии с пунктом 2.3 Порядка.

Заявитель Пидченко В.Н. (ИНН 110208714846) на 31.03.2025 является физическим лицом, применяющим специальный налоговый режим.

Нежилые помещения площадью 21,4 кв.м. (номера помещений на поэтажном плане 20,21,25), являющиеся частью объекта недвижимости с кадастровым номером 11:20:0602014:847, расположенные в цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Республика Коми, г. Ухта, ул. Дзержинского, д. 11, включены в Перечень (позиция № 26).

В соответствии с заявлением физического лица, применяющего специальный налоговый режим Пидченко В.Н. (ИНН 110208714846) в нежилых помещениях планируется размещение мастерской по пошиву и ремонту одежды сроком на 5 лет.

В настоящее время нежилые помещения (позиция № 26) переданы в пользование по договору аренды недвижимого имущества от 07.04.2020 № 53 сроком действия по 07.04.2025.

РЕШИЛИ: Согласовать предоставление муниципального имущества площадью 21,4 кв.м, включенного в Перечень (позиция № 26) физическому лицу, применяющему специальный налоговый режим Пидченко В.Н. (ИНН 110208714846).

ГОЛОСОВАЛИ:

«за» – 11 чел.,

«против» – 0 чел.,

«воздержались» – 0 чел.

- от физического лица, применяющего специальный налоговый режим Полетаева И.В. (ИНН 110212487480).

Заявление с требуемыми документами представлено в соответствии с пунктом 2.3 Порядка.

Заявитель Полетаев И.В. (ИНН 110212487480) на 31.03.2025 является физическим лицом, применяющим специальный налоговый режим.

Нежилое помещение пом. Н-III площадью 106,1 кв.м. с кадастровым номером 11:20:0602002:3361 (номера помещений на поэтажном плане 1-12), расположенное на первом этаже многоквартирного дома по адресу: Республика Коми, г. Ухта, ул. Интернациональная, д. 76, включено в Перечень (позиция № 3).

В соответствии с заявлением физического лица, применяющего специальный налоговый режим Полетаева И.В. (ИНН 110212487480) в нежилом помещении планируется деятельность по предоставлению прочих персональных услуг (ОКВЭД 96.0) сроком на 5 лет.

В настоящее время нежилое помещение (позиция № 3) свободно от прав третьих лиц с 01.03.2025 года.

РЕШИЛИ: Согласовать предоставление муниципального имущества площадью 106,1 кв.м, включенного в Перечень (позиция № 3) физическому лицу, применяющему специальный налоговый режим Полетаеву И.В. (ИНН 110212487480).

ГОЛОСОВАЛИ:

«за» – 11 чел.,

«против» – 0 чел.,

«воздержались» – 0 чел.

- по второму вопросу: поступило предложение о внесении изменений в Перечень:

В адрес Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального округа «Ухта» Республики Коми (далее – Комитет) поступило заявление от Муниципального унитарного предприятия «Банно-оздоровительный комплекс» муниципального округа «Ухта Республики Коми (далее – МУП «БОК») о включении в Перечень нежилых помещений, расположенных в Банно-оздоровительном комплексе по адресу Республика Коми, г. Ухта, пр-кт Ленина, д. 47:

- 1 этаж, помещение № 82 площадью 9,4 кв.м. (свободно от прав третьих лиц);

- 2 этаж, помещения № 63, 64, 65, общей площадью 24,5 кв.м. (свободно от прав третьих лиц).

Указанные помещения необходимы для предоставления их на долгосрочной основе во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим.

На основании изложенного, Комитет просит согласовать дополнение Перечня следующими позициями:

№ п/п	Адрес объекта	Вид объекта	Кадастровый номер объекта	Площадь объекта (кв.м.)	Наименование объекта
1	2	3	4	5	6
-	Республика Коми, г. Ухта, пр-кт Ленина, д. 47, первый этаж	Часть здания	11:20:0602011:132	9,4	Нежилое помещение, номер на поэтажном плане 82
-	Республика Коми, г. Ухта, пр-кт Ленина, д. 47, второй этаж	Часть здания	11:20:0602011:132	24,5	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 63, 64, 65

В связи с выявленным несоответствием информации в Перечне с единым государственным реестром недвижимости, Комитет просим согласовать внесение изменений в:

- позиции № 55 Перечня слова «пом. 1.001» заменить словами «пом. 1Н»;

- позиции № 70 Перечня слова «первый этаж» заменить словами «цокольный этаж».

РЕШИЛИ:

Согласовать внесение изменений в Перечень:

- дополнить позициями:

№ п/п	Адрес объекта	Вид объекта	Кадастровый номер объекта	Площадь объекта (кв.м.)	Наименование объекта
1	2	3	4	5	6
-	Республика Коми, г. Ухта, пр-кт Ленина, д. 47, первый этаж	Часть здания	11:20:0602011:132	9,4	Нежилое помещение, номер на поэтажном плане 82
-	Республика Коми, г. Ухта, пр-кт Ленина, д. 47, второй этаж	Часть здания	11:20:0602011:132	24,5	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 63, 64, 65

- позиции 55 и 70 изложить в следующей редакции:

№ п/п	Адрес объекта	Вид объекта	Кадастровый номер объекта	Площадь объекта (кв.м.)	Наименование объекта
1	2	3	4	5	6
55	Республика Коми, г. Ухта, ул. Октябрьская, д. 4, пом. 1Н, подвал	Помещение	11:20:0602019:1180	66,0	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 29-33
70	Республика Коми, г. Ухта, ул. Кольцевая, д. 22, пом. 1Н, цокольный этаж	Помещение	11:20:0608005:1656	93,9	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 42-44, 46-49, 55, 56

ГОЛОСОВАЛИ:

«за» – 11 чел.,

«против» – 0 чел.,

«воздержались» – 0 чел.

- по третьему вопросу: поступило обращение от Комитета Республики Коми имущественных и земельных отношений о проведении оценки регулирующего воздействия в отношении проекта постановления Правительства Республики Коми «О внесении изменений в некоторые постановления Правительства Республики Коми» (далее – Проект постановления).

Проект постановления размещен на Портале обсуждения нормативных правовых актов (<https://pravo.rkomi.ru/npa/2311>).

Согласно пояснительной записке к Проекту постановления предлагается внести изменения в:

1. Постановление Правительства Республики Коми от 06.12.2002 № 200 «Об утверждении форм расчета величины годовой арендной платы за пользование государственным имуществом Республики Коми и установлении величины базовой стоимости строительства одного квадратного метра нежилого помещения в городах и районах Республики Коми» (далее – Постановление № 200).

1. Правоприменительная практика Постановления № 200 выявила необходимость устранения коррупциогенных факторов, связанных с применением коэффициента имущественной поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства (далее – Кмсп, субъекты МСП).

Постановлением № 200 утверждена Форма расчета величины годовой арендной платы за пользование нежилыми помещениями (зданиями, объектами, за исключением производственных объектов сельскохозяйственного назначения), находящимися в государственной собственности Республики Коми (приложение № 1) (далее – Форма).

В соответствии с Формой величина годовой арендной платы за пользование нежилыми помещениями (зданиями, объектами, за исключением энергетических объектов, инженерных коммуникаций, сооружений, производственных объектов сельскохозяйственного назначения), находящимися в государственной собственности Республики Коми (за исключением случая, указанного в разделе V настоящей формы), определяется по формуле:

$$Ап = S \times (Сс \times Киз \times Кт \times Кз \times Кнж \times Км \times Кип \times Кмсп) : 10.$$

Пунктом 7 раздела I Формы установлено, что в целях установления льготной арендной платы для субъектов МСП и физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями и применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» (далее – самозанятые граждане), а также для организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов МСП (за исключением указанных в статье 15 Федерального закона «О развитии малого и

среднего предпринимательства в Российской Федерации» государственных фондов поддержки научной, научно-технической, инновационной деятельности, осуществляющих деятельность в форме государственных учреждений), в отношении имущества, включенного в перечень государственного имущества Республики Коми, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее – Перечень МСП) $K_{мсп}$ - коэффициент имущественной поддержки субъектов МСП: $K_{мсп} = 0,5$.

В рамках проводимых Комитетом проверок целевого использования государственного имущества, закрепленного на праве оперативного управления за государственными учреждениями Республики Коми, выявлены случаи ошибочного применения $K_{мсп}$ при заключении договоров аренды с субъектами МСП в отношении имущества, не включенного в Перечень МСП. То есть арендная плата по таким договорам была неправомерно снижена в два раза.

В целях исключения ошибочного применения указанного льготного коэффициента при расчете размера арендных платежей проектом предлагается вывести $K_{мсп}$ из вышеуказанной формулы расчета, дополнив пункт 7 абзацами, содержащими формулу применения $K_{мсп}$ для имущества, включенного в Перечень МСП.

Расчет величины арендной платы для такой категории арендаторов будет осуществляться по формуле:

$$A_{п(мсп)} = A_{п} \times K_{мсп},$$

где:

- $A_{п(мсп)}$ - величина годовой арендной платы;
- $A_{п}$ - величина годовой арендной платы, определяемая по формуле и с применением коэффициентов, указанных в разделе I настоящей формы;
- $K_{мсп}$ - коэффициент имущественной поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства = 0,5.

При этом изменение формулы расчета не приведет к изменению размера арендных платежей для данной категории арендаторов.

2. Проектом предлагается дополнить коэффициент использования помещений (далее - $K_{ип}$), указанных в подпункте 6 пункта 4 раздела I Формы, новыми видами деятельности (целями использования).

В действующей редакции для тех видов деятельности (целей использования) помещений, которые не перечислены в $K_{ип}$, применяется значение равное «1». Вместе с тем объекты государственной собственности регулярно используются арендаторами для организации и проведения конференций, деловых мероприятий, которые не включены в перечень $K_{ип}$.

Как правило, мероприятия проводятся для обучения сотрудников коммерческих организаций, для повышения корпоративной культуры и пр. При этом, в случае указания в заявке нескольких целей, при расчете должен быть сделан выбор между $K_{ип} = 1$ и $K_{ип} = 1,2$, что является коррупциогенным фактором.

Для исключения возможности неправомерного применения учреждениями $K_{ип}$ проектом предлагается уточнить $K_{ип} = 1,2$, а именно кроме цели «помещения для оказания образовательных услуг» предлагается дополнить целью «организации и проведения конференций, деловых мероприятий». Таким образом, исключается возможность выбора размера коэффициента и не приведет к изменению размера арендных платежей для данной категории арендаторов.

II. В постановлении Правительства Республики Коми от 31.10.2019 № 521 «О Государственной программе Республики Коми «Развитие экономики и промышленности» предлагается внести следующие изменения Порядок предоставления в аренду государственного имущества Республики Коми, включенного в Перечень государственного имущества Республики Коми, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов МСП), в целях предоставления его на долгосрочной основе во владение и (или) в пользование субъектам МСП и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов МСП (в том числе по льготным ставкам арендной платы) (приложение 1.4 к Программе) (далее – Перечень, Порядок № 521).

1. Законом Республики Коми от 11.12.2023 № 99-РЗ внесены изменения в Закон Республики Коми от 04.12.2000 № 76-РЗ «Об управлении и распоряжении государственной собственностью Республики Коми».

Части 2 и 4 статьи 9 Закона № 76-РЗ в действующей редакции предусматривают:

- арендодателем имущества, находящегося в государственной казне Республики Коми, выступает орган по управлению государственным имуществом;

- арендодателем государственного имущества Республики Коми, закрепленного на праве оперативного управления за государственными автономными, бюджетными и казенными учреждениями Республики Коми или органами государственной власти Республики Коми, выступает соответствующее учреждение или орган государственной власти Республики Коми в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и законодательством Республики Коми.

Проектом предлагается пункты 3, 8 и 9 Порядка № 521 привести в соответствие с Законом № 76-РЗ.

2. Проектом предлагается конкретизировать (уточнить) положения, касающиеся требований к заявителям (субъектам МСП).

Исходя из части 2 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (Закон № 209-ФЗ), при обращении субъектов МСП за оказанием поддержки субъекты МСП должны представить документы, подтверждающие их соответствие условиям, предусмотренным нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами, принимаемыми в целях реализации государственных программ (подпрограмм) Российской Федерации, государственных программ (подпрограмм) субъектов Российской Федерации, муниципальных программ (подпрограмм).

Согласно действующему Порядку № 521 государственное имущество Республики Коми, включенное в Перечень, предоставляется в аренду субъектам МСП, соответствующим условиям, установленным Законом 209-ФЗ.

Имущество, включенное в Перечень, предоставляется без проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды и является государственной преференцией, размер арендной платы устанавливается в соответствии с постановлением № 200 с применением льготного коэффициента, $K_{\text{мсп}} = 0,5$.

Пунктом 6 Порядка № 521 установлено, что государственное имущество Республики Коми, включенное в Перечень, предоставляется в аренду субъектам МСП не имеющим задолженности по договорам аренды государственного имущества Республики Коми, заключенным с Комитетом или Балансодержателем (далее - Правообладатель).

Из правового смысла данного положения следует, что заявитель, претендующий на имущественную (льготную) поддержку не должен иметь никакой задолженности перед Правообладателем по заключенным с последним договорам аренды.

Это позволяет оказывать имущественную поддержку только арендаторам, надлежащим образом исполняющим свои обязанности по договору.

Вместе с тем в рамках правоприменительной практики выявлен ряд случаев, когда заявитель, претендующий на заключение договора аренды не имеет задолженности по арендным платежам, но ввиду несвоевременного их внесения, имеет начисленные штрафные санкции.

Кроме того, арендатор обязан возмещать балансодержателю расходы на содержание и обслуживание имущества, плату за израсходованные коммунальные ресурсы, в случае заключения договора на данные услуги непосредственно с Правообладателем.

На практике договор аренды может быть заключен в отношении имущества, которое не требует заключения договора с правообладателем на содержание и обслуживание. Например, в отношении отдельно стоящего здания, правообладателем может быть предусмотрено в договоре аренды условие самостоятельного осуществления мероприятий по содержанию и обслуживанию, заключению прямых договоров с поставщиками коммунальных ресурсов и услуг (без взаиморасчетов с Правообладателем).

Во избежание спорных ситуаций между правообладателем и арендатором в отношении подтверждения задолженности по пеням предусмотрено условие, что факт наличия такой задолженности должен быть подтвержден судебном порядке (признан Судом).

С учётом сказанного проектом предложена формулировка с разбивкой по видам задолженности, которая может образоваться в рамках договоров аренды, а именно:

«б. Государственное имущество Республики Коми, включенное в Перечень, предоставляется в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства:

1) не имеющим задолженности по договорам аренды государственного имущества Республики Коми, заключенным с Комитетом или Балансодержателем (далее – Правообладатель) в том числе:

а) по арендной плате за такое имущество;

б) по платежам за содержание и обслуживание, коммунальным платежам в отношении такого имущества (в случае заключения договора на данные услуги непосредственно с Правообладателем);

в) по начисленным неустойкам (штрафам, пеням) по договорам аренды, признанным таковыми в судебном порядке;».

3. Частью 5 статьи 14 Закона № 209-ФЗ установлены случаи, при которых в оказании поддержки субъекту МСП должно быть отказано, в том числе если не выполнены условия оказания поддержки.

Перечень оснований для отказа в предоставлении поддержки является исчерпывающим. Законодателем установлен мораторий на предоставление поддержки в течении года со дня выявления нарушения, по истечении которого возможно повторное ее предоставление субъекту малого бизнеса, допустившего ранее нарушение порядка и условия предоставления поддержки.

Между тем Порядок № 521 не содержит указанного основания для отказа в предоставлении поддержки, которая оказывается в форме предоставления в аренду государственного имущества Республики Коми, включенного в Перечень, а также прекращение такой поддержки, то есть расторжение договора аренды с субъектом малого бизнеса, допустившего нарушение порядка и условия предоставления поддержки.

Если арендатор прекращает свою предпринимательскую деятельность, исключается из Единого реестра субъектов МСП (далее – ЕГРИП), что является нарушением порядка и условий оказания поддержки, предусмотренной порядком № 521, он теряет свое право на имущественную поддержку. Такой договор подлежит расторжению, а имущество возврату Правообладателю.

Проектом предлагается абзац первый пункта 15 Порядка № 521 изложить в редакции части 5 статьи 14 Закона № 209-ФЗ и дополнить указанный пункт подпунктом 3.1, предусматривающим, что в предоставлении в аренду государственного имущества Республики Коми, включенного в Перечень, должно быть отказано в случае, если: с даты признания субъекта малого или среднего предпринимательства совершившим нарушение порядка и условий в аренду государственного имущества Республики Коми, установленных настоящим порядком (далее – имущественная поддержка), прошло менее одного года, за исключением случая более раннего устранения субъектом МСП такого нарушения при условии соблюдения им срока устранения такого нарушения, установленного органом или организацией, оказавшими поддержку, а в случае, если нарушение порядка и условий в аренду государственного имущества Республики Коми, установленных настоящим порядком, связано с нецелевым использованием средств имущественной поддержки или представлением недостоверных сведений и документов, с даты признания субъекта малого или среднего предпринимательства совершившим такое нарушение прошло менее трех лет.

Комитетом в отношении имущества казны Республики Коми, и подведомственным учреждением, в отношении закрепленного на праве оперативного управления имущества, заключаются договоры, содержащие условие запрета для арендатора на передачу переданного по договору аренды имущества в пользование третьим лицам. Данный запрет соответствует целям оказания имущественной поддержки.

Кроме того, договоры, заключаемые Комитетом, содержат обязательные положения, предусматривающие случаи досрочного их расторжения.

Имеющаяся практика «накопления» арендаторами задолженности по коммунальным платежам, нецелевого использования имущества, а также нарушения арендатором порядка и условий оказания поддержки, выявила необходимость расширения оснований для расторжения договора с арендаторами, потерявшими свое право на имущественную поддержку.

В целях применения единообразного подхода Правообладателей к установлению указанных условий, во избежание злоупотреблений со стороны Правообладателей и арендаторов своими правами, проектом предлагается в Порядок № 521 дополнить пунктами 21.1 – 21.4 следующего содержания:

«21.1. Договор, указанный в пункте 21, должен содержать следующие положения:

1) обязанность арендатора уведомлять Правообладателя о событии, свидетельствующем о несоответствии субъекта МСП (далее - арендатор), условиям, установленным Федеральным законом «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;

2) запрет для арендатора на передачу переданного по договору аренды имущества в пользование третьим лицам, передачи прав и обязанностей по договору иному лицу, а также распоряжения иными способами имуществом или правами на него, не оговоренными договором;

3) условия для досрочного расторжения договора и возврата имущества.

21.2. Договор аренды подлежит досрочному расторжению, а арендатор выселению по требованию Правообладателя в случаях нарушения любого из следующих условий договора:

1) при неуплате или просрочке арендатором оплаты аренды в срок, установленный договором, более двух сроков подряд независимо от ее последующего внесения;

2) при использовании имущества (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными договором;

3) в случае передачи имущества в пользование третьим лицам, передачи прав и обязанностей по договору иному лицу, а также распоряжения иными способами имуществом или правами на него, не оговоренными договором;

4) при выявлении факта несоответствия субъекта МСП, условиям, установленным Федеральным законом «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

21.3. Досрочное расторжение договора в случаях, указанных в пункте 21.2 настоящего порядка, осуществляется Правообладателем в следующем порядке:

1) в срок не позднее 5 рабочих дней с даты выявления факта нарушения условий договора, предусмотренных пунктом 21.2 настоящего порядка, Правообладатель письменно оформляет признание данного факта и направляет арендатору уведомление с требованием об устранении выявленного нарушения в срок не более 30 дней с даты направления уведомления.

Уведомление должно содержать требование о расторжении договора и возврате имущества, предусматривающее, что в случае не устранения выявленного нарушения в установленный в уведомлении срок, арендатор обязан вернуть имущество правообладателю в тот же срок.

21.4. Предоставление имущества в аренду на новый срок осуществляется путем заключения нового договора. Продление срока действующего договора путем заключения к нему дополнительного соглашения не допускается.

4. Правоприменительная практика реализации Порядка № 521 выявила также следующее.

Одно из учреждений, по завершении срока действующего договора аренды, заключила с арендатором дополнительное соглашение о продлении срока действия договора, с установлением нового периода аренды, что является не правомерным по следующим основаниям.

По общему правилу статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

Вместе с тем Законом № 209-ФЗ установлены следующие ограничения.

Согласно пункту 5 статьи 14 указанного закона в оказании поддержки должно быть отказано в случае, ранее в отношении заявителя - субъекта МСП было принято решение об оказании аналогичной поддержки (поддержки, условия оказания которой совпадают, включая форму, вид поддержки и цели ее оказания) и сроки ее оказания не истекли.

По мнению Департамента инвестиционной политики и развития малого и среднего предпринимательства Минэкономразвития России (далее – Департамент), изложенному в письме от 11.001.2023 № Д13 и 370, поддержка является аналогичной в случае, если субъекту МСП ранее было предоставлено в аренду нежилое помещение, включенное в перечень муниципального имущества, и срок аренды не истек, а в настоящее время этот же субъект МСП претендует на получение в аренду

нежилого помещения, находящегося в перечне государственного имущества, для использования в тех же целях.

Таким образом, передача имущества в аренду субъекту МСП на новый срок осуществляется путем заключения нового договора после завершения действующего.

5. В пункты 1, 8 и 9 Порядка № 521 предлагается внести изменения (уточнения) редакционного характера.

Принятие проекта постановления не повлечет неблагоприятных социально-экономических последствий.

В связи с вышеизложенным, прошу рассмотреть Проект постановления и выразить свое мнение.

РЕШИЛИ:

Проект постановления рассмотрен, предложений нет.

ГОЛОСОВАЛИ:

«за» – 11 чел.,

«против» – 0 чел.,

«воздержались» – 0 чел.

Замечаний по процедуре ведения заседания, Координационного совета и иных предложений не поступило.

Глава муниципального округа «Ухта»
Республики Коми –
руководитель администрации,
председатель

М.Н. Османов

Главный специалист отдела развития
предпринимательства Управления
экономического развития
администрации муниципального округа «Ухта»,
секретарь

Ю.В. Михина