

**ГОРОД КУРСК
КУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

КУРСКОЕ ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ

РЕШЕНИЕ
от 12 мая 2009 г. N 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"**

Список изменяющих документов
(в ред. решений Курского городского Собрания
от 17.12.2009 N 152-4-РС, от 05.05.2010 N 161-4-РС,
от 26.11.2010 N 186-4-РС, от 27.04.2012 N 247-4-РС)

В целях обеспечения использования имущества муниципальной собственности города Курска в сфере поддержки малого и среднего предпринимательства, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 30 января 2009 года N 31 "О мерах по реализации в 2009 году мероприятий по государственной поддержке малого предпринимательства", постановлением Администрации Курской области от 10 марта 2009 года N 80 "Об утверждении областной целевой программы "Развитие малого и среднего предпринимательства в Курской области на 2009 - 2011 годы", Уставом города Курска, Положением о порядке управления и распоряжения имуществом муниципальной собственности города Курска, утвержденным решением Курского городского Собрания от 18 октября 1999 года N 15-2-РС, Курское городское Собрание решило:

1. Утвердить прилагаемое Положение 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".

(в ред. решения Курского городского Собрания от 27.04.2012 N 247-4-РС)

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

Глава города Курска
А.И.ЗАКУРДАЕВ

Утверждено
решением
Курского городского Собрания
от 12 мая 2009 г. N 109-4-РС

ПОЛОЖЕНИЕ
**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"**

Список изменяющих документов
(в ред. решений Курского городского Собрания
от 17.12.2009 N 152-4-РС, от 05.05.2010 N 161-4-РС,
от 26.11.2010 N 186-4-РС, от 27.04.2012 N 247-4-РС)

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение 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" (далее - Положение), разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 30.01.2009 N 31 "О мерах по реализации в 2009 году мероприятий по государственной поддержке малого предпринимательства", постановлением Администрации Курской области от 10.03.2009 N 80 "Об утверждении областной целевой программы "Развитие малого и среднего предпринимательства в Курской области на 2009 - 2011 годы", Уставом города Курска, Положением о порядке управления и распоряжения имуществом муниципальной собственности города Курска, утвержденным решением Курского городского Собрания от 18.10.1999 N 15-2-РС, и иными нормативными правовыми актами.

(в ред. решения Курского городского Собрания от 27.04.2012 N 247-4-РС)

Настоящее Положение регулирует порядок, правила учета и 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" (далее - МКУ "КГБИ").

(в ред. решения Курского городского Собрания от 27.04.2012 N 247-4-РС)

1.2. В настоящем Положении используются следующие понятия:

арендатор - субъект малого или среднего предпринимательства, осуществляющий возмездное владение и пользование имуществом муниципальной собственности города Курска, переданным на праве оперативного управления МКУ "КГБИ", на основании договора аренды (субаренды) и исполняющий обязанности, предусмотренные настоящим Положением, договором аренды (субаренды) и действующим законодательством;

(в ред. решения Курского городского Собрания от 27.04.2012 N 247-4-РС)

арендодатель - МКУ "КГБИ";

(в ред. решения Курского городского Собрания от 27.04.2012 N 247-4-РС)

арендная плата - денежные средства в валюте РФ, уплачиваемые арендатором в бюджет города Курска за использование имущества муниципальной собственности города Курска в течение срока действия договора аренды;

(в ред. решения Курского городского Собрания от 05.05.2010 N 161-4-РС)

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

балансодержатель - организация, на балансе которой находится имущество муниципальной собственности города Курска;

здание - наземное строительное сооружение с помещениями, переданное на праве оперативного управления МКУ "КГБИ";

(в ред. решения Курского городского Собрания от 27.04.2012 N 247-4-РС)

имущество - объекты и движимое имущество, являющиеся муниципальной собственностью города Курска, переданные на праве оперативного управления МКУ "КГБИ";

(в ред. решения Курского городского Собрания от 27.04.2012 N 247-4-РС)

объект - здания, строения, сооружения, помещения, имущественный комплекс, инженерное оборудование (обеспечивающие объекты недвижимости теплом, водой, электроэнергией), находящиеся в муниципальной собственности города Курска, переданные на праве оперативного управления МКУ "КГБИ";

(в ред. решения Курского городского Собрания от 27.04.2012 N 247-4-РС)

помещение - пространство внутри здания, имеющее определенное функциональное назначение и ограниченное строительными конструкциями;

срок аренды - период, в течение которого арендатор за плату пользуется предоставленным ему объектом в порядке и на условиях, установленных договором аренды имущества муниципальной собственности города Курска;

субаренда - передача в аренду объекта или его части, 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 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в

Российской Федерации", к малым предприятиям, в том числе к микропредприятиям и средним предприятиям.

1.3. Сведения об имуществе МКУ "КГБИ", которое планируется сдать в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, являются открытой информацией и размещаются на официальном сайте Администрации города Курска, а также могут быть опубликованы в средствах массовой информации. (в ред. решения Курского городского Собрания от 27.04.2012 N 247-4-РС)

2. ПОРЯДОК СДАЧИ В АРЕНДУ ИМУЩЕСТВА

2.1. Максимальный срок предоставления нежилых помещений МКУ "КГБИ" в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства не должен превышать 3 (трех) лет.

(в ред. решения Курского городского Собрания от 27.04.2012 N 247-4-РС)

2.2. Имущество МКУ "КГБИ" передается в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства по результатам проведенного конкурсного отбора в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами. Передача имущества МКУ "КГБИ" в аренду осуществляется с участием созданного при органах местного самоуправления города Курска координационного или совещательного органа в области развития малого и среднего предпринимательства.

(в ред. решения Курского городского Собрания от 27.04.2012 N 247-4-РС)

2.3. Организатором конкурсного отбора на право заключения договоров аренды муниципального имущества, закрепленного за МКУ "КГБИ" на праве оперативного управления, выступает Администрация города Курска в лице органа Администрации города Курска по развитию предпринимательства, потребительского рынка и защиты прав потребителей.

(в ред. решения Курского городского Собрания от 27.04.2012 N 247-4-РС)

2.4. В конкурсном отборе имеют право принять участие субъекты малого и среднего предпринимательства, срок деятельности которых с момента государственной регистрации до момента подачи заявки на участие в конкурсе не превышает 1 (один) год.

2.5. При обращении субъектов малого и среднего предпринимательства для участия в конкурсном отборе субъекты малого и среднего предпринимательства должны представить документы, подтверждающие их соответствие условиям, установленным ст. 4 Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации".

2.6. МКУ "КГБИ" выступает арендодателем имущества, закрепленного за ним на праве оперативного управления, для передачи субъектам малого и среднего предпринимательства с согласия органа Администрации города Курска по управлению муниципальным имуществом города Курска.

(в ред. решения Курского городского Собрания от 27.04.2012 N 247-4-РС)

2.7. МКУ "КГБИ" не имеет права передавать закрепленное за ним имущество в пользование третьим лицам на основании договоров содействия, сотрудничества, совместной деятельности и аналогичных им.

(в ред. решения Курского городского Собрания от 27.04.2012 N 247-4-РС)

2.8. Площадь нежилых помещений, предоставляемых в аренду одному арендатору, не должна превышать 15% от площади помещений МКУ "КГБИ", предназначенной для размещения субъектов малого и среднего предпринимательства.

(в ред. решений Курского городского Собрания от 17.12.2009 N 152-4-РС, от 27.04.2012 N 247-4-РС)

3. ПОРЯДОК ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ О ЗАКЛЮЧЕНИИ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ

3.1. При наличии свободных помещений в МКУ "КГБИ", предназначенных для размещения субъектов малого и среднего предпринимательства, Администрацией города Курска в лице органа Администрации города Курска по развитию предпринимательства, потребительского рынка и защиты прав потребителей объявляется конкурсный отбор на право заключения договора аренды нежилых помещений МКУ "КГБИ".

(в ред. решения Курского городского Собрания от 27.04.2012 N 247-4-РС)

3.2. Порядок конкурсного отбора субъектов малого и среднего предпринимательства на право заключения договоров аренды нежилых помещений МКУ "КГБИ" определяется правовым актом Администрации города Курска в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

(в ред. решения Курского городского Собрания от 27.04.2012 N 247-4-РС)

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

(в ред. решения Курского городского Собрания от 27.04.2012 N 247-4-РС)

3.4. В своей работе Комиссия руководствуется действующим законодательством Российской

Федерации, муниципальными правовыми актами города Курска, в том числе настоящим Положением.

3.5. Основным критерием отбора субъектов малого и среднего предпринимательства для предоставления нежилых помещений МКУ "КГБИ" в аренду (субаренду) является качество бизнес-плана, в том числе:

(в ред. решения Курского городского Собрания от 27.04.2012 N 247-4-РС)

- качество описания преимуществ товара или услуги в сравнении с существующими аналогами/конкурентами;
- качество проработки маркетинговой, операционной и финансовой стратегий развития субъекта малого предпринимательства;
- прогнозируемые изменения финансовых результатов и количества рабочих мест субъекта малого предпринимательства;
- срок окупаемости проекта.

3.6. В случае если при проведении конкурсного отбора на право заключения договора аренды нежилых помещений МКУ "КГБИ" и предоставление комплекса основных услуг не была подана ни одна заявка от субъектов малого и среднего предпринимательства, а арендаторы помещений МКУ "КГБИ" претендуют на расширение арендованных площадей, МКУ "КГБИ" имеет право предоставить им в аренду дополнительные помещения при соблюдении условия, указанного в пункте 2.8 настоящего Положения. Передача дополнительных помещений арендаторам оформляется дополнительными соглашениями к действующим договорам аренды нежилых помещений МКУ "КГБИ". Срок действия дополнительных соглашений не должен превышать срок действия договора аренды нежилых помещений МКУ "КГБИ".

(п. 3.6 введен решением Курского городского Собрания от 05.05.2010 N 161-4-РС; в ред. решения Курского городского Собрания от 27.04.2012 N 247-4-РС)

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

(п. 3.7 введен решением Курского городского Собрания от 05.05.2010 N 161-4-РС; в ред. решения Курского городского Собрания от 27.04.2012 N 247-4-РС)

4. ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ ИМУЩЕСТВА

4.1. Типовая форма договора аренды субъектами малого и среднего предпринимательства имущества, переданного на праве оперативного управления МКУ "КГБИ", утверждается правовым актом Администрации города Курска.

(в ред. решения Курского городского Собрания от 27.04.2012 N 247-4-РС)

4.2. Обязательными приложениями к договору аренды являются:

- акт приема-передачи имущества;
- расчет арендной платы;

(в ред. решения Курского городского Собрания от 05.05.2010 N 161-4-РС)

- план объекта (при сдаче в аренду объектов).

4.3. В случае предоставления в аренду объекта одновременно нескольким арендаторам (с выделением каждому арендуемой им части объекта) между арендаторами должен быть заключен договор о совместном использовании передаваемого в аренду объекта (в том числе о долевом участии каждого в расходах на оплату коммунальных услуг, услуг телефонной связи и иных расходах).

В указанном случае к договору аренды с каждым арендатором прилагается договор о совместном использовании арендованного помещения, подписанный всеми арендаторами.

На основании этого договора в договоры аренды вносятся необходимые дополнения.

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

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

4.6. Арендатор обязан:

- самостоятельно проводить согласования с контролирующими и надзорными органами по вопросам использования арендуемого объекта 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 утилизации, 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;

(в ред. решения Курского городского Собрания от 05.05.2010 N 161-4-РС)

- осуществлять возмещение затрат по оплате услуг телефонной связи согласно расчетным суммам, представляемым арендодателем, с зачислением сумм возмещения в доход бюджета города Курска; (в ред. решения Курского городского Собрания от 05.05.2010 N 161-4-PC)

- заключить в установленном порядке договор аренды земельного участка;

- в соответствии с условиями договора аренды обеспечивать чистоту, внешнее благоустройство и озеленение прилегающей к арендуемому объекту территории и осуществлять уборку от мусора. Благоустройство прилегающей территории осуществляется с обязательным соблюдением предписаний и требований органа Администрации города Курска по вопросам архитектуры и градостроительства и администрации соответствующего округа города Курска, на территории которого находится объект. Стоимость работ по благоустройству прилегающей к арендуемому объекту 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 имущества, переданного на праве оперативного управления МКУ "КГБИ", 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 ред. решения Курского городского Собрания от 27.04.2012 N 247-4-PC)

- в первый год аренды - не более 40% от рыночной стоимости арендной платы;

- во второй год аренды - не более 60% от рыночной стоимости арендной платы;

- в третий год аренды - не более 100% от рыночной стоимости арендной платы.

Конкретный размер арендной платы устанавливается на основании предоставляемых МКУ "КГБИ" документов и предложений комиссией по определению формы и условий передачи муниципального нежилого фонда в аренду, положение и персональный состав которой утверждаются правовым актом Администрации города Курска.

(абзац введен решением Курского городского Собрания от 26.11.2010 N 186-4-PC; в ред. решения Курского городского Собрания от 27.04.2012 N 247-4-PC)

(пп. 4.7.1 в ред. решения Курского городского Собрания от 05.05.2010 N 161-4-PC)

4.7.2. Контроль за поступлением арендной платы осуществляется органом Администрации города Курска по развитию предпринимательства, потребительского рынка и защиты прав потребителей.

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

(пп. 4.7.3 в ред. решения Курского городского Собрания от 05.05.2010 N 161-4-PC)

4.7.4. 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.

4.7.5. В случае предоставления в аренду дополнительных помещений арендаторам МКУ "КГБИ" размер арендной платы за сдачу в аренду дополнительных помещений устанавливается в соответствии с подпунктом 4.7.1 настоящего Положения.

(пп. 4.7.5 введен решением Курского городского Собрания от 05.05.2010 N 161-4-PC; в ред. решения Курского городского Собрания от 27.04.2012 N 247-4-PC)

5. ПОРЯДОК СДАЧИ В СУБАРЕНДУ ИМУЩЕСТВА

5.1. Объект или его часть, арендуемые субъектами малого и среднего предпринимательства, могут передаваться субъектом малого и среднего предпринимательства в субаренду с согласия арендодателя и органа Администрации города Курска по управлению муниципальным имуществом.

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

5.3. В случае передачи субъектом малого или среднего предпринимательства арендованного объекта 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 вправе также с согласия органа Администрации города Курска по управлению муниципальным имуществом 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 объекта и выполнения арендатором условий договора аренды осуществляется арендодателем и балансодержателем.

6.3. В случае нарушения арендатором условий договора аренды арендодатель обязан незамедлительно сообщить о выявленных нарушениях органу Администрации города Курска по управлению муниципальным имуществом.

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

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

6.4.2. В случае использования объекта не по назначению, при реконструкции или перепланировке объекта 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 вправе также с согласия органа Администрации города Курска по управлению муниципальным имуществом расторгнуть договор аренды в одностороннем порядке.

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