**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 вывесят 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 являетесь 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**. Выберете 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 троекратного 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/d734wjkmdh0ck4mvo51py4l08sscii8m/Administrativnyy-reglament-\_-1700-aktualizatsiya-\_-arenda-gotovyy.pdf