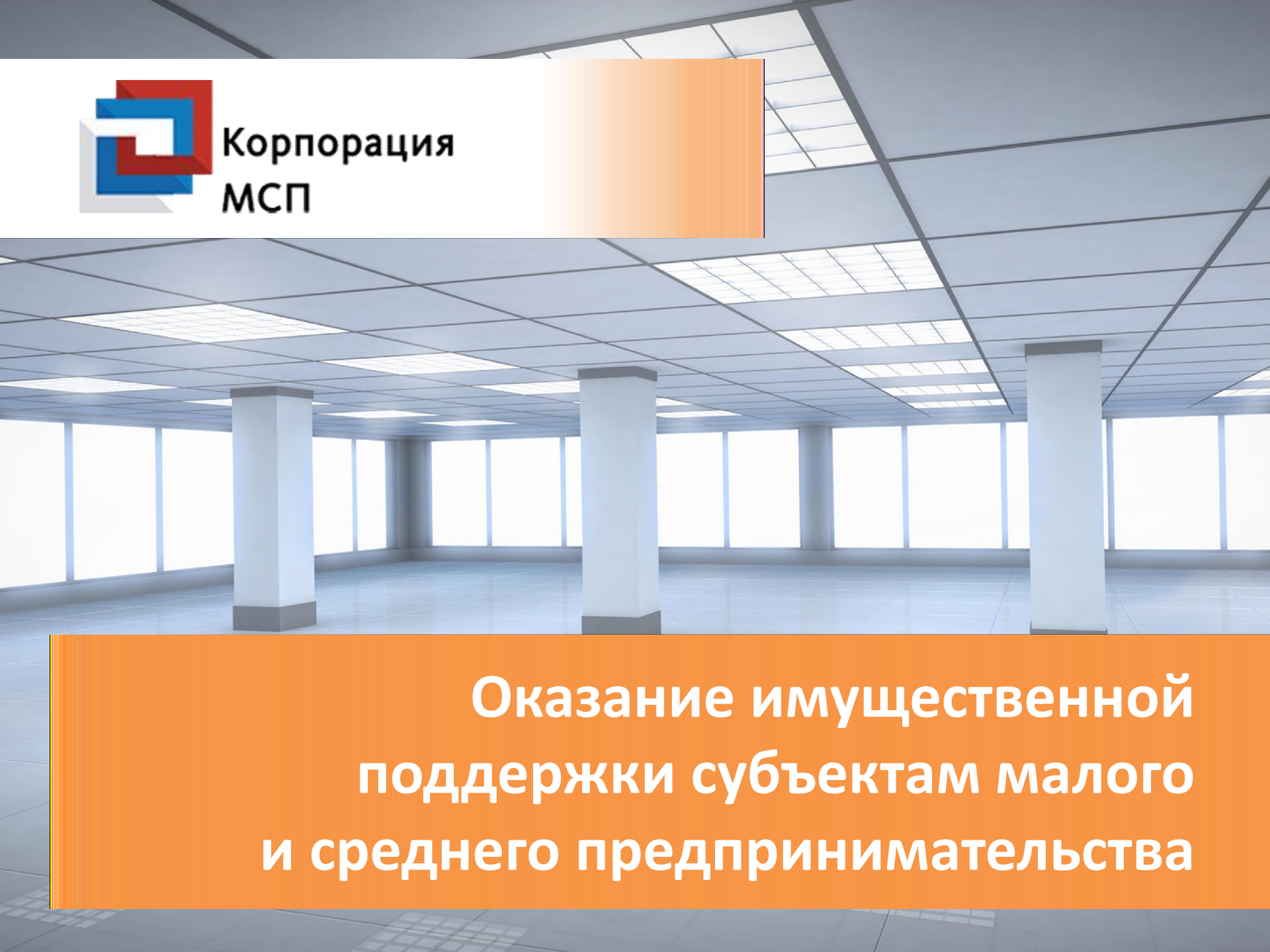


Корпорация МСП

Оказание имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства

Корпорация МСП

Введение

Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»(далее – Федеральный закон № 209-ФЗ) предусмотрено, что меры государственной и муниципальной поддержки и поддержки АО «Корпорация «МСП» могут быть предоставлены только субъектам малого и среднего предпринимательства – хозяйствующим субъектам, соответствующим условиям отнесения к малым и средним предприятиям, которые созданы в организационно-правовой форме хозяйственных обществ и хозяйственных партнерств, производственных и потребительских кооперативов, крестьянских (фермерских) хозяйств и индивидуальных предпринимателей (далее – субъекты МСП).

Одной из форм поддержки, предусмотренной Федеральным законом № 209-ФЗ, является **имущественная поддержка**.

В соответствии со статьей 18 Федерального закона № 209-ФЗ под имущественной поддержкой понимается **деятельность органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления** по:

- **утверждению перечней** государственного имущества и муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов МСП), их **ежегодному дополнению**, **обязательному опубликованию** в СМИ и **размещению на официальных сайтах** органов государственной власти и местного самоуправления в сети «Интернет» (далее – перечни);
- **предоставлению государственного и муниципального имущества**, включенного в перечни, **во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе** (в том числе **по льготным ставкам** арендной платы) субъектам МСП;
- **продаже государственного и муниципального имущества**, включенного в перечни, в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 159-ФЗ).

Проблема и решение

Проблема

И для начала ведения бизнеса, и для его развития субъектам МСП необходимо различное **имущество**, как **движимое** (оборудование, машины, механизмы, транспорт, инвентарь, инструменты и т.п.), так и **недвижимое** (помещения под офисы и производство, отдельные здания, строения, сооружения, а иногда и целые имущественные комплексы).

Поиск свободного имущества на рынке недвижимости – не всегда простое и быстрое дело, кроме того, не всегда заканчивается приобретением в собственность или в аренду необходимых малому или среднему предприятию объектов либо в связи с отсутствием подходящих вариантов, либо в связи с высокой ценой.

В то же время в государственной и муниципальной собственности находится достаточно большой объем имущества, которое свободно от прав третьих лиц (то есть является **государственной и муниципальной казной**) и одновременно может быть использовано субъектами МСП для ведения предпринимательской деятельности.

Таким образом, необходимо решить задачу поиска и приобретения государственного и муниципального имущества, используя те способы и возможности, которые предоставлены предпринимателям законодательством.

Подходы к решению проблемы

Приобретение малыми и средними предприятиями государственного и муниципального имущества требует соблюдения ряда условий и совершения определенных действий со стороны заинтересованного предпринимателя:

- наличие утвержденного органом государственной власти или органом местного самоуправления перечня;
- выбор субъектом МСП имущества, включенного в перечень, которое еще не передано другим субъектам МСП;
- подача субъектом МСП заявления о приобретении имущества, включенного в перечень, в орган государственной власти или орган местного самоуправления;
- заключение договора о приобретении имущества, включенного в перечень, на аукционе (конкурсе) или в ином порядке, предусмотренном законодательством.

Корпорация МСП

Общие условия приобретения имущества, включенного в перечни, субъектами МСП

1. Источники сведений об имуществе, предоставляемом субъектам МСП

Официальные информационные ресурсы, предназначенные для размещения перечней

Перечни подлежат размещению в сети «Интернет» на официальных сайтах утвердивших их государственных органов исполнительной власти, органов местного самоуправления и (или) на официальных сайтах информационной поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства. Также они подлежат обязательному опубликованию в средствах массовой информации, установленных для опубликования нормативных и правовых актов органа, принявшего решение об их утверждении.

БИЗНЕС-НАВИГАТОР МСП

Один из новых и наиболее информативных интернет-ресурсов получения информации об имущественной поддержке.

Бизнес-навигатор МСП является информационной системой, включающей маркетинговый инструментарий, применение которого направлено на снижение рыночных рисков, прежде всего, начинающих предпринимателей, а также действующих предпринимателей при открытии (расширении) бизнеса в «массовом» секторе путем раскрытия доступных рыночных ниш и расчета на системной основе потенциала продаж и финансово-экономических показателей («бизнес-плана»).

Базовой функцией Бизнес-навигатора МСП также является предоставление доступа предпринимателей в режиме «одного окна» к информации о всех видах федеральной, региональной и муниципальной поддержки (в том числе имущественной) субъектов МСП и о специализированных финансово-кредитных продуктах.

Бизнес-навигатор МСП доступен в сети «Интернет» по адресу https://smbn.ru.

Общие условия приобретения имущества, включенного в перечни, субъектами МСП

Многофункциональные центры оказания государственных и муниципальных услуг (МФЦ)

В настоящее время в МФЦ ряда субъектов Российской Федерации (http://corpmsp.ru/uslugi-cherez-mfts/) можно получить услугу «Подбор по заданным параметрам информации о недвижимом имуществе, включенном в перечни государственного и муниципального имущества, предусмотренныхчастью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и свободном от прав третьих лиц».

По результатам оказания услуги субъекты МСП смогут получить исчерпывающую информацию о включенном в перечни имуществе, в том числе о виде объекта недвижимости (например: здание, сооружение, помещение), адресе (местоположении) объекта, его площади, кадастровом номере, назначении (например: для зданий - жилое, нежилое, производственное, складское, торговое помещение и так далее), правообладателе имущества и ряд других данных.

Подготовка результата на сегодняшний день ограничена кругом регионов – запросить информацию можно только в отношении имущества, расположенного на территории субъекта Российской Федерации, в МФЦ которого обратился заявитель.

Через МФЦ также можно получить информацию об организациях имущественной инфраструктуры поддержки субъектов МСП, таких, как бизнес-инкубаторы, технопарки, агропарки и т.п.

Корпорация МСП

Общие условия приобретения имущества, включенного в перечни, субъектами МСП

2. Какие органы или организации отвечают за предоставление имущественной поддержки субъектам МСП и кто определяет ее условия?

Имущество казны, включенное в перечни, предоставляется субъектам МСП органом государственной власти или органом местного самоуправления, осуществляющим полномочия собственника соответствующего имущества (далее – Собственник).

Для федерального имущества Собственником выступает Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество) или его территориальное управление. В субъектах Российской Федерации полномочия Собственника, как правило, выполняют созданные в составе региональных администраций департаменты или управления, министерства имущественных отношений или комитеты по управлению имуществом. Для получения информации о Собственнике и его контактных данных следует обратиться на официальный сайт соответствующей администрации или позвонить по ее контактному телефону.

Порядок и условия предоставления в аренду включенного в перечни государственного и муниципального имущества, включая льготы для субъектов МСП, занимающихся социально значимыми и иными приоритетными видами деятельности устанавливается нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации и муниципальных образований.

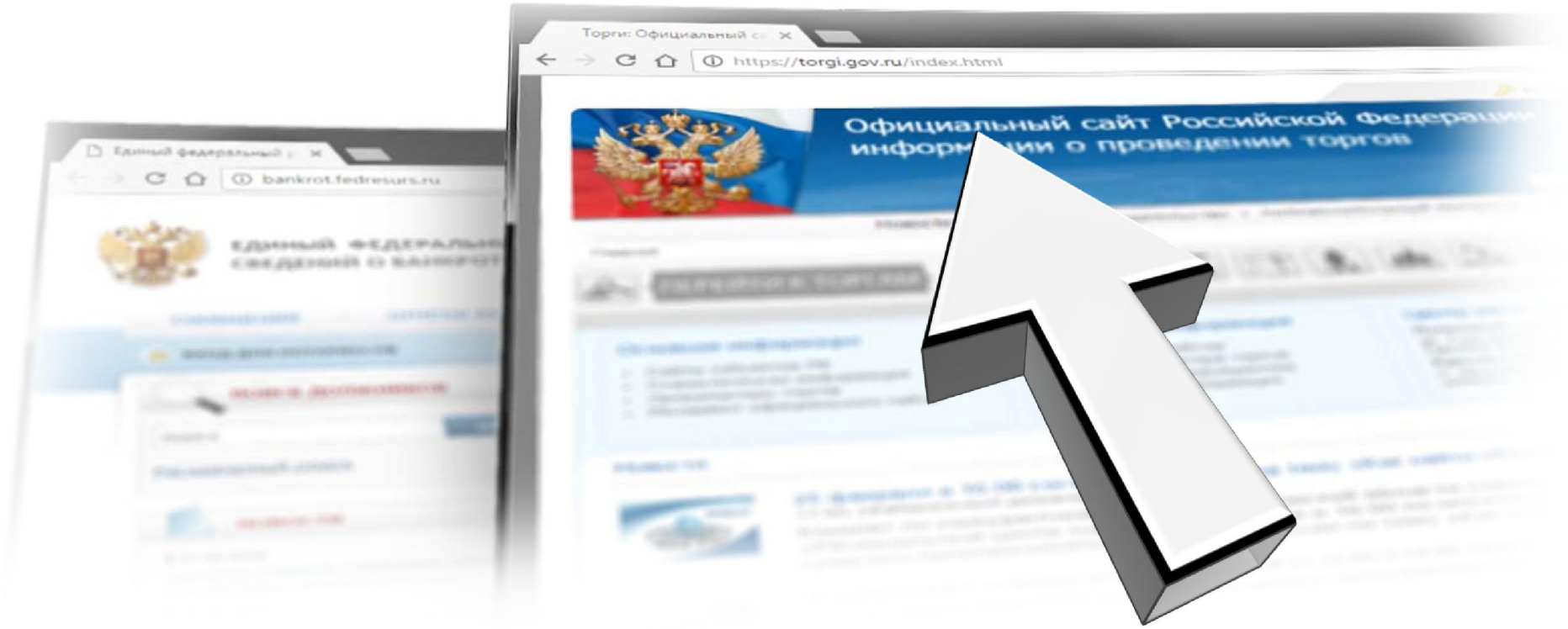
В свою очередь, виды деятельности, для осуществления которых предоставляются льготы по арендной плате, устанавливаются государственными программами (подпрограммами) Российской Федерации, государственными программами (подпрограммами) субъектов Российской Федерации, муниципальными программами (подпрограммами).

Общие условия приобретения имущества, включенного в перечни, субъектами МСП

3. Дополнительные источники информации о государственном и муниципальном имуществе

Кроме имущества, включенного в перечни, субъекты МСП могут приобрести также государственное или муниципальное имущество, выставленное на торги в порядке приватизации, а также найти интересующие их варианты среди активов, которые продаются на торгах в порядке банкротства, продажи залоговых активов и т.п.

Отслеживать интересующую информацию можно на сайтах http://torgi.gov.ru, http://bankrot.fedresurs.ru/, официальных сайтах органов государственной власти и местного самоуправления, сайтах организаций, выполняющих функции продавцов государственного и муниципального имущества, и других информационных ресурсах.



Корпорация МСП

Предоставление государственного или муниципального имущества, включенного в перечень

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» (далее – Федеральный закон № 135-ФЗ).

Предоставление имущества на торгах осуществляется в порядке, установленном Приказом Федеральной антимонопольной службы России от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее соответственно – Приказ № 67, Правила проведения конкурсов и аукционов).

Торги на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, проводятся в форме конкурсов или аукционов.

Важно знать

Заключение договоров путем проведения торгов в форме конкурса возможно исключительно в отношении видов имущества, перечень которых утвержден ФАС России (Приложение 2 к Приказу № 67).

Корпорация МСП

Основные условия проведения аукционов

Аукционы являются открытыми по составу участников и форме подачи предложений;

Организатором аукциона по продаже государственного или муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц, является (пункт 4 раздела I Приказа № 67) собственник имущества (часть 1 статьи 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ) в лице уполномоченного исполнительного органа иное лицо, обладающие правами владения и (или пользования).

Важно знать

Организатор аукциона вправе привлечь на основе договора специализированную организацию для осуществления функций по организации и проведению торгов (пункт 5 Порядка проведения конкурсов и аукционов).

В тоже время, создание аукционной комиссии, определение начальной (минимальной) цены договора, предмета и существенных условий договора, утверждение проекта договора, документации об аукционе, определение условий аукционов и их изменение, а также подписание договора осуществляются организатором аукциона

В случае, если при федеральных органах исполнительной власти, органах исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органах местного самоуправления созданы координационные или совещательные органы в области развития МСП, передача прав владения и (или) пользования имуществом осуществляется с участием этих координационных или совещательных органов (часть 5 статьи 18 Федерального закона № 209-ФЗ и пункт 9 Правил проведения конкурсов и аукционов).

Участником аукциона является любой субъект МСП независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения, а также места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, претендующее на заключение договора (пункт 17 Правил проведения конкурсов и аукционов).

Важно знать

Не допускается *взимание с участников аукциона платы за участие в аукционах.*

Исключение: плата за предоставление документации об аукционе в случаях, предусмотренных Правилами (пункт 21 Правил проведения конкурсов и аукционов).

Организатором аукциона может быть установлено требование о внесении задатка. Такое требование в равной мере распространяется на всех участников аукциона и указывается в извещении о проведении аукциона (пункт 22 Правил проведения конкурсов и аукционов). Задаток подлежит возврату, за исключением победителя аукциона либо единственного участника аукциона.

Субъекты МСП не допускаются к участию в аукционе (пункт 24 Правил проведения конкурсов и аукционов) в случае:

1. *непредставления документов, определенных пунктом 121 Правил проведения конкурсов и аукционов, либо наличия в таких документах недостоверных сведений;*
2. *несоответствия требованиям, указанным в пункте 18 Правил проведения конкурсов и аукционов;*
3. *невнесения задатка, если требование о внесении задатка указано в извещении о проведении аукциона;*
4. *несоответствия заявки на участие в аукционе требованиям документации об аукционе, в том числе наличия в таких заявках предложения о цене договора ниже начальной (минимальной) цены договора (цены лота);*
5. *подачи заявки на участие в конкурсе или аукционе заявителем, не являющимся субъектом МСП, либо не соответствующим требованиям, установленным частями 3 и 5 статьи14 Федерального закона №209-ФЗ,*
6. *наличия решения о ликвидации заявителя - юридического лица или наличие решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;*
7. *наличие решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день рассмотрения заявки на участие в аукционе.*

Перечень оснований для отказа в допуске является закрытым.

Корпорация МСП

Порядок проведения аукциона

1. **Информация о проведении аукциона** (извещение– раздел XVI Правил проведения конкурсов и аукционов, документация об аукционе– раздел XVII Правил проведения конкурсов и аукционов) размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» **по адресу:** http://torgi.gov.ru/index.html(далее – официальный сайт торгов) не менее чем за 20 дней до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе и доступна для ознакомления бесплатно.

Важно знать

Размещение информации о проведении аукционов на официальном сайте Российской Федерации является публичной офертой, предусмотренной статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Извещение о проведении аукциона также может быть опубликовано в любых средствах массовой информации, а также размещено в любых электронных средствах массовой информации при условии его размещения на официальном сайте торгов.

Неотъемлемой частью документации об аукционе является **проект договора, содержащий основные условия**.

Важно знать

Требование об обеспечении исполнения договора при проведении аукциона в отношении имущества, включенного в ПЕРЕЧЕНЬ, не устанавливается (подпункт 13 пункта 114 Правил проведения конкурсов и аукционов).

***Не допускается** включение а документацию об аукционе требований к участнику аукциона (в том числе требований к квалификации участника аукциона, включая наличие у участника аукциона опыта работы), а также требований к его деловой репутации, требований наличия у участника аукциона производственных мощностей, технологического оборудования, трудовых, финансовых и иных ресурсов.*

2. **Заявка на участие** в аукционе подается в срок и по форме, которые установлены документацией об аукционе (пункты 120 и 121 Правил проведения конкурсов и аукционов).

Важно знать

Подача заявки на участие в аукционе является акцептом оферты в соответствии со статьей 438 Гражданского кодекса Российской Федерации.

***Не допускается** требовать от заявителя документы и сведения, не предусмотренные пунктом 121 Правил проведения конкурсов и аукционов*

Корпорация МСП

Порядок проведения аукциона

3. На основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе аукционной комиссией принимается одно из следующих решений (оформляется протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе, пункт 133 Правил проведения конкурсов и аукционов):

- о допуске к участию в аукционе заявителя и о признании заявителя **участником аукциона;**
- об отказе в допуске такого заявителя к участию в аукционе в порядке и по основаниям, предусмотренным пунктами 24-26 Правил проведения конкурсов и аукционов.

Важно знать

В случае если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка аукцион признается несостоявшимся (п. 129, п.133 Правил проведения конкурсов и аукционов).

В случае если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе либо признания участником аукциона только одного заявителя, с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным документацией об аукционе, а также с лицом, признанным единственным участником аукциона, организатор аукциона обязан заключить договор на условиях и по цене, которые предусмотрены документацией об аукционе (пункт 151 Правил проведения конкурсов и аукционов).

Корпорация МСП

Порядок проведения аукциона

4. Аукцион проводится путем повышения начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении аукциона, на "шаг аукциона" (5% начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении аукциона) (раздел XX Правил проведения конкурсов и аукционов).

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, аукционист обязан снизить "шаг аукциона" на 0,5 % начальной (минимальной) цены договора (цены лота), но не ниже 0,5 % начальной (минимальной) цены договора (цены лота).

Важно знать

Участники аукциона могут принять участие в аукционе непосредственно или через своих представителей.

Победителем аукциона признается лицо, предложившее наиболее высокую цену договора, либо действующий правообладатель, если он заявил о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом наиболее высокой цене договора (пункт 142 Правил проведения конкурсов и аукционов).

Важно знать

При проведении аукциона организатор аукциона в обязательном порядке осуществляет аудио- или видеозапись аукциона (пункт 143 Правил проведения конкурсов и аукционов). Любой участник аукциона вправе осуществлять аудио- и/или видеозапись аукциона (пункт 145 Правил проведения конкурсов и аукционов).

По итогам аукциона организатор аукциона оформляет протокол аукциона и в течение трех дней с даты подписания протокола подписывает и передает победителю проект договора для подписания (пункт 143 Правил проведения конкурсов и аукционов).

Договор с победителем заключается в соответствии с пунктами 92-100 3 Правил проведения конкурсов и аукционов.

Корпорация МСП

Специальные условия договора аренды недвижимого имущества, заключаемого с субъектами МСП

1

Долгосрочность

Договор заключается на срок не менее 5 лет (часть 4.3 статьи 18 Федерального закона № 209-ФЗ)

2

Льготная ставка арендной платы (часть 4.5 статьи 18 Федерального закона № 209-ФЗ)

Размер льготной ставки арендной платы и порядок ее применения определяется:

- нормативным правовыми актом Правительства РФ,
- нормативными правовыми актами субъектов РФ,
- муниципальными правовыми актами

3

Использование имущества по целевому назначению

Имущество должно использоваться строго по целевому назначению (ч.1 статьи 18 Федерального закона № 209-ФЗ).

Использование субъектом МСП арендованного имущества не по целевому назначению является основанием для прекращения прав владения и пользования таким имуществом в судебном порядке (ч.3 статьи 18 Федерального закона № 209-ФЗ).

4

Ограничения использования имущества

В отношении имущества переданного в аренду субъекту МСП запрещаются (ч.2 статьи 18 Федерального закона № 209-ФЗ):

- продажа имущества,
- переуступка прав пользования имуществом,
- передача прав пользования имуществом в залог;
- внесение прав пользования имуществом в уставный капитал любых других субъектов хозяйственной деятельности

Важно знать

Срок договора может быть уменьшен на основании поданного до заключения такого договора заявления лица, приобретающего права владения и (или) пользования.

Для арендаторов федерального имущества установлен особый порядок (п. 4 постановления Правительства РФ от 21.08.2010 №645 «Об имущественной поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства») внесения арендной платы:

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

Исключение

Преимущественное право арендатора на приобретение арендуемого имущества (ч. 2.1 статьи 9 Федерального закона от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ)

Корпорация МСП

Специальные условия договора аренды недвижимого имущества, заключаемого с субъектами МСП

5

Перезаключение договора на новый срок

Договор аренды может быть перезаключен на новый срок без проведения торгов при одновременном соблюдении следующих условий (ч. 9 статьи 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ):

1) Размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта (статья 3 Федерального закона от «Об оценочной деятельности»), если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

2) Минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять **не менее чем три года**. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

Важно знать

Арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении договора на новый срок за исключением следующих случаев (ч.10 статьи 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ):

1) принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

2) наличие у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды.

В случае отказа арендодателя по иным основаниям и заключения в течение года со дня истечения срока действия договора аренды с другим лицом, арендатор вправе потребовать перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, в соответствии с гражданским законодательством (ч.11 статьи 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ).

6

Преимущественное право на приобретение арендуемого имущества

Арендатор вправе приобрести арендуемое имущество по рыночной стоимости (статья 3 Федерального закона № 159-ФЗ)

Важно знать

Статья 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» действует до 1 июля 2018 года.

Корпорация МСП

Специальные условия договора аренды недвижимого имущества, заключаемого с субъектами МСП

Порядок приобретения арендуемого имущества в собственность

1) Арендатор направляет заявление в отношении арендуемого имущества в уполномоченный орган при условии, что (часть 2.1 статьи 9 Федерального закона № 159-ФЗ):
   - арендуемое имущество по состоянию на 1 июля 2015 года находится в его временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение трех и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества;
   - арендуемое имущество включено в Перечень в течение пяти и более лет до дня подачи этого заявления.
2) Уполномоченные органы при получении заявления обязаны:
   - обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", в двухмесячный срок с даты получения заявления;
   - принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке;
   - направить заявителю проект договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

Условия договора купли-продажи (статья 5 Федерального закона № 159-ФЗ)

Оплата недвижимого имущества производится единовременно либо в рассрочку;
Право выбора порядка оплаты, а также срока рассрочки в установленных пределах за покупателем
Срок рассрочки устанавливается субъектом РФ, но не менее 5 лет
На сумму денежных средств, на которую предоставляется рассрочка, производится начисление процентов (1/3 ставки рефинансирования ЦБ РФ на дату опубликования объявления о продаже арендуемого имущества)
Имущество, приобретаемое в рассрочку, находится в залоге у продавца до полной его оплаты.

Важно знать

Не допускается *уступка субъектом МСП преимущественного права на приобретение арендуемого имущества (ч.7 статьи 4 Федерального закона № 159-ФЗ).*

Преимущественное право субъекта МСП на приобретение арендуемого имущества утрачивается в случае:

1) *с момента отказа субъекта МСП от заключения договора купли-продажи арендуемого имущества;*
2) *по истечении 30 дней со дня получения субъектом МСП проекта договора купли-продажи арендуемого имущества в случае, если этот договор не подписан субъектом МСП в указанный срок, за исключением случаев приостановления течения указанного срока;*
3) *с момента расторжения договора купли-продажи арендуемого имущества в связи с существенным нарушением его условий субъектом малого или среднего предпринимательства.*