


ОБЩИЕ ВОПРОСЫ

Опубликовано 10.06.2020 16:24 | 

Кто оказывает имущественную поддержку субъектам малого и среднего предпринимательства на территории Костромской области?

- Имущественная поддержка бизнесу оказывается органами государственной власти и органами местного самоуправления. Для получения имущественной поддержки на объекты областной собственности обратитесь в департамент имущественных и земельных отношений Костромской области по адресу: г. Кострома, ул.Калиновская, д.38, каб. 212 или 213, тел. 8(4942)45-34-42, 45-20-13; в отношении муниципального имущества - в администрацию органа местного самоуправления по месту нахождения объекта (земельного участка) - управление (комитет, отдел) имущественных и земельных отношений.

На какой срок можно получить имущество в аренду из состава перечней имущества, предназначенного для субъектов малого и среднего предпринимательства?

- В соответствии с частью 4.3 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» срок, на который заключаются договоры в отношении имущества, включенного в перечни для малого и среднего предпринимательства, должен составлять не менее чем пять лет. Срок договора может быть уменьшен на основании поданного до заключения такого договора заявления лица, приобретающего права владения и(или) пользования. Максимальный срок предоставления Бизнес-инкубатором государственного имущества в аренду для начинающих предпринимателей составляет три года.

Можно ли арендатору производить капитальный ремонт в арендуемом здании (помещении) в счет уплаты арендной платы?

-В соответствии с действующим законодательством порядок оплаты арендной платы за использование государственного и муниципального имущества не предусматривает возмещение затрат арендаторам за произведенные улучшения имущества капитального характера. Однако, в отношении арендуемых объектов культурного наследия действует постановление администрации Костромской области от 10.12.2012 № 518-а, предусматривающее установление льготной арендной платы для арендаторов, вложивших свои средства в работы по сохранению объекта культурного наследия.

Как можно получить государственное имущество в аренду для коммерческого использования?

- Информация по объектам, предлагаемым к сдаче в аренду, размещается на официальном сайте Депимущества Костромской области. С целью получения государственного имущества в аренду для коммерческого использования заявителю необходимо обратиться в адрес правообладателя (балансодержателя) имущества. Правообладатель имущества организует проведение торгов на право заключения долгосрочного договора аренды. Извещение о проведении торгов, аукционная документация и проект договора аренды размещаются на официальном сайте торгов в сети Интернет <https://torgi.gov.ru/>. Субъект малого и среднего предпринимательства, желающий получить имущество в аренду, принимает участие в торгах на общих основаниях. С победителем торгов заключается договор аренды.

Как определяется арендная плата по договору аренды государственного или муниципального имущества?

-Согласно ст. 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» установлена обязательность проведения оценки объекта аренды. Начальная цена договора аренды определяется на основании рыночной оценки, проведенной независимым оценщиком. Арендная плата по договору определяется по результатам торгов на право аренды на основе наибольшей цены, предложенной победителем торгов.

Какие льготы предоставляются арендаторам - субъектам малого и среднего предпринимательства?

-Арендаторам - субъектам малого бизнеса может быть предоставлена льгота по арендной плате. Для арендаторов государственного имущества, осуществляющих социально-значимые виды деятельности, размер арендной платы, уплачиваемый в первой половине срока действия договора аренды, составляет 70% от определенного по результатам торгов. Для арендаторов муниципального имущества льготы для данной категории арендаторов установлены нормативно-правовыми актами соответствующих органов местного самоуправления. Перечень социально значимых видов деятельности

для предоставления льгот по арендной плате за использование государственного имущества и земельных участков, находящихся в собственности Костромской области, а также земельных участков на территории Костромской области, государственная собственность на которые не разграничена, утвержден постановлением администрации Костромской области от 14.12.2010 №420-а.

Можно ли взять в аренду государственное имущество, состоящее в Перечне, без торгов?

-В соответствии с постановлением администрации Костромской области от 16.03.2009 № 118-а «О порядке и условиях предоставления в аренду государственного имущества Костромской области» предоставление имущества в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства предусмотрено путем проведения торгов в форме конкурса. Конкурс на право аренды проводится в порядке, установленном Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" и по правилам, утвержденным приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67.

Нужно ли осуществлять государственную регистрацию договора аренды недвижимого имущества?

-Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Как правило, расходы по проведению государственной регистрации договора аренды несет арендатор.

Можно ли заключить долгосрочный договор аренды - более чем на 20 лет?

-Условия договора аренды, в том числе срок его действия, определяются арендодателем имущества и указывается в конкурсной документации. Срок, на который заключаются договоры в отношении имущества, включенного в перечни, предназначенные для использования субъектами малого и среднего предпринимательства, должен составлять не менее чем пять лет. Срок договора может быть уменьшен на основании поданного до заключения такого договора заявления лица, приобретающего права владения и (или) пользования. Максимальный срок предоставления государственного имущества в аренду Бизнес-инкубаторами начинающим субъектам малого и среднего предпринимательства не должен превышать три года.

Входят ли в состав арендной платы расходы на коммунальные платежи и охрану помещения?

-В состав арендной платы коммунальные и иные платежи не включаются. В соответствии с условиями договора аренды арендатор обязан заключить договоры на страхование имущества, на все виды коммунальных услуг, охрану, санитарное содержание имущества, уборку прилегающей территории, на возмещение Арендодателю всех других затрат по содержанию, эксплуатации и техническому обслуживанию находящегося в аренде (и непосредственно связанного с ним) имущества, в том числе на оплату налога на имущество и земельного налога, в соответствии с действующим законодательством.