

**АДМИНИСТРАЦИЯ СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 31 декабря 2009 г. N 839

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ И УСЛОВИЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ  
В АРЕНДУ ОБЪЕКТОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ СМОЛЕНСКОЙ  
ОБЛАСТИ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ПЕРЕЧЕНЬ ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ  
В ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ,  
СВОБОДНОГО ОТ ПРАВ ТРЕТЬИХ ЛИЦ (ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ИМУЩЕСТВЕННЫХ  
ПРАВ СУБЪЕКТОВ МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА)**

Список изменяющих документов

(в ред. постановлений Администрации Смоленской области  
от 13.05.2016 N 262, от 30.05.2017 N 358)

В целях реализации Федерального [закона](#) "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" Администрация Смоленской области постановляет:

Утвердить прилагаемое [Положение](#) о порядке и условиях предоставления в аренду объектов государственной собственности Смоленской области, включенных в перечень имущества, находящегося в государственной собственности Смоленской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства).

Губернатор  
Смоленской области  
С.В.АНТУФЬЕВ

Утверждено  
постановлением  
Администрации  
Смоленской области  
от 31.12.2009 N 839

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**О ПОРЯДКЕ И УСЛОВИЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ ОБЪЕКТОВ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ, ВКЛЮЧЕННЫХ  
В ПЕРЕЧЕНЬ ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
СОБСТВЕННОСТИ СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ, СВОБОДНОГО ОТ ПРАВ ТРЕТЬИХ  
ЛИЦ (ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ СУБЪЕКТОВ МАЛОГО  
И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА)**

Список изменяющих документов

(в ред. постановлений Администрации Смоленской области  
от 13.05.2016 N 262, от 30.05.2017 N 358)

1. Общие положения

1.1. Настоящим Положением в соответствии с Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации, областным [законом](#) "О порядке управления и распоряжения государственной собственностью Смоленской области" устанавливаются правила предоставления в аренду объектов государственной собственности

Смоленской области, включенных в перечень имущества, находящегося в государственной собственности Смоленской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства) (далее соответственно - объекты, перечень), а также льготы для субъектов малого и среднего предпринимательства, занимающихся социально значимыми видами деятельности, иными установленными областными государственными программами (подпрограммами) приоритетными видами деятельности.

(в ред. [постановления](#) Администрации Смоленской области от 13.05.2016 N 262)

1.2. Объекты предоставляются в аренду исключительно субъектам малого и среднего предпринимательства, соответствующим требованиям, установленным Федеральным [законом](#) "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", сведения о которых содержатся в едином реестре субъектов малого и среднего предпринимательства, а также организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

(п. 1.2 в ред. [постановления](#) Администрации Смоленской области от 30.05.2017 N 358)

1.3. Заключение договоров аренды объектов (далее также - договоры аренды) осуществляется по результатам торгов на право заключения договоров аренды, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации. В течение года с даты включения объектов государственной собственности Смоленской области в перечень орган исполнительной власти Смоленской области, осуществляющий исполнительно-распорядительные функции в сфере управления и распоряжения государственной собственностью Смоленской области (далее также - уполномоченный орган), объявляет торги на право заключения договора аренды среди субъектов малого и среднего предпринимательства и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, или осуществляет предоставление таких объектов по заявлению указанных лиц в случаях, предусмотренных Федеральным [законом](#) "О защите конкуренции".

(в ред. [постановления](#) Администрации Смоленской области от 30.05.2017 N 358)

Участниками торгов на право заключения договоров аренды объектов являются исключительно субъекты малого и среднего предпринимательства, соответствующие требованиям, установленным Федеральным [законом](#) "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", сведения о которых содержатся в едином реестре субъектов малого и среднего предпринимательства, а также организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства (далее - заинтересованные лица).

(в ред. [постановления](#) Администрации Смоленской области от 30.05.2017 N 358)

1.4. Объекты предоставляются в аренду на срок не менее чем 5 лет, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации. По истечении срока действия договора аренды он подлежит расторжению. Срок договора аренды может быть уменьшен на основании поданного до заключения такого договора заявления заинтересованного лица.

(в ред. [постановления](#) Администрации Смоленской области от 13.05.2016 N 262)

1.5. Администрация Смоленской области от имени собственника имущества - Смоленской области - по представлению органа исполнительной власти Смоленской области, осуществляющего исполнительно-распорядительные функции в сфере управления и распоряжения государственной собственностью Смоленской области, принимает решение о предоставлении в аренду объекта недвижимого имущества общей площадью свыше 100 квадратных метров и объекта движимого имущества балансовой стоимостью по состоянию на последнюю отчетную дату, предшествующую дате принятия решения, свыше 500000 рублей, которое оформляется распоряжением Администрации Смоленской области.

(в ред. [постановлений](#) Администрации Смоленской области от 13.05.2016 N 262, от 30.05.2017 N 358)

Уполномоченный орган от имени собственника имущества - Смоленской области - принимает решение о предоставлении в аренду объекта недвижимого имущества общей площадью не более 100 квадратных метров включительно и объекта движимого имущества балансовой стоимостью по состоянию на последнюю отчетную дату, предшествующую дате принятия решения, не более 500000 рублей включительно, которое оформляется приказом руководителя уполномоченного органа.

1.6. Арендодателем объектов выступает уполномоченный орган.

## 2. Оформление решения о предоставлении в аренду объекта

2.1. Для предоставления в аренду объекта заинтересованное лицо представляет в уполномоченный орган письменное обращение (далее - обращение).

В обращении должны быть указаны данные об объекте, содержащиеся в утвержденном перечне.

2.2. В случае если указанный в обращении объект свободен от имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства, уполномоченным органом в течение 20 рабочих дней после получения обращения подготавливается и вносится в установленном порядке проект распоряжения Администрации Смоленской области о проведении торгов на право заключения договора аренды объекта либо издается приказ руководителя уполномоченного органа о проведении торгов на право заключения договора аренды объекта.

2.3. В случае предоставления в соответствии с законодательством Российской Федерации в аренду объекта без проведения торгов к заявлению заинтересованного лица (если заинтересованное лицо является юридическим лицом) должны быть приложены:  
(в ред. [постановления](#) Администрации Смоленской области от 30.05.2017 N 358)

а) абзац утратил силу. - [Постановление](#) Администрации Смоленской области от 30.05.2017 N 358:

- подлинники (для предъявления) и копии (для приобщения к делу) учредительных документов (положение, устав) со всеми действующими изменениями и дополнениями;  
(в ред. [постановления](#) Администрации Смоленской области от 13.05.2016 N 262)

- подлинник и копия документа, подтверждающего полномочия лица, заключающего договор аренды от имени юридического лица;

- абзацы пятый - восьмой утратили силу. - [Постановление](#) Администрации Смоленской области от 30.05.2017 N 358;

- абзац утратил силу. - [Постановление](#) Администрации Смоленской области от 13.05.2016 N 262;

- абзацы десятый - одиннадцатый утратили силу. - [Постановление](#) Администрации Смоленской области от 30.05.2017 N 358.

Заинтересованное лицо вправе представить по собственной инициативе подлинники (для предъявления) и копии (для приобщения к делу) следующих документов:  
(абзац введен [постановлением](#) Администрации Смоленской области от 13.05.2016 N 262)

- для юридических лиц:  
(абзац введен [постановлением](#) Администрации Смоленской области от 13.05.2016 N 262)

- выписки из Единого государственного реестра юридических лиц;  
(абзац введен [постановлением](#) Администрации Смоленской области от 13.05.2016 N 262)

- документов, подтверждающих факт внесения записи о юридическом лице в Единый государственный реестр юридических лиц;  
(абзац введен [постановлением](#) Администрации Смоленской области от 13.05.2016 N 262)

- для индивидуальных предпринимателей:  
(абзац введен [постановлением](#) Администрации Смоленской области от 13.05.2016 N 262)

- выписки из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей;  
(абзац введен [постановлением](#) Администрации Смоленской области от 13.05.2016 N 262)

- свидетельства о постановке на учет физического лица в налоговом органе;  
(абзац введен [постановлением](#) Администрации Смоленской области от 13.05.2016 N 262)

- документов, подтверждающих факт внесения записи об индивидуальном предпринимателе в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей.  
(абзац введен [постановлением](#) Администрации Смоленской области от 13.05.2016 N 262)

Уполномоченный орган в течение 20 рабочих дней после получения обращения:

- подготавливает и вносит в установленном порядке проект распоряжения Администрации Смоленской области о предоставлении в аренду объекта либо издает приказ руководителя уполномоченного органа о предоставлении в аренду объекта;

- извещает заинтересованное лицо об отказе в предоставлении в аренду объекта.

2.4. Уполномоченный орган направляет заинтересованному лицу мотивированный отказ в предоставлении в аренду объекта в случаях:

- непредставления либо представления не в полном объеме документов, указанных в [пункте 2.3](#) настоящего Положения;

- принятия решения об исключении объекта из перечня;

- неисполнения заинтересованным лицом обязательств по ранее заключенному договору аренды, установленного судебными актами.

### 3. Договор аренды объекта

3.1. В договоре аренды указывается на то, что:

а) арендатор по истечении срока действия договора аренды не имеет преимущественного права перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок;

б) арендатор не вправе сдавать арендованный объект в субаренду;

в) расходы по содержанию арендованного объекта не входят в состав арендной платы, определенной договором аренды, и включают в себя плату за эксплуатационные, коммунальные и необходимые арендатору административно-хозяйственные услуги;  
(в ред. [постановления](#) Администрации Смоленской области от 13.05.2016 N 262)

г) арендованный объект используется по целевому назначению.  
(абзац введен [постановлением](#) Администрации Смоленской области от 30.05.2017 N 358)

Договоры на эксплуатационные, коммунальные и необходимые арендатору административно-хозяйственные услуги заключаются арендатором с организациями, предоставляющими указанные услуги.  
(в ред. [постановления](#) Администрации Смоленской области от 13.05.2016 N 262)

3.2. Примерная форма договора аренды объекта утверждается приказом руководителя уполномоченного органа.

3.3. Сдача объекта в аренду осуществляется после заключения договора аренды в установленном законодательством Российской Федерации порядке. При этом сторонами оформляется акт приема-передачи.

3.4. По объектам, являющимся объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры), договоры аренды заключаются в соответствии с настоящим Положением с оформлением арендатором с органом исполнительной власти Смоленской области, уполномоченным в области охраны объектов

культурного наследия, охранного обязательства.

3.5. Договор аренды может быть досрочно расторгнут по инициативе арендодателя без согласия арендатора по основаниям и в порядке, предусмотренным договором аренды и законодательством Российской Федерации.

#### 4. Арендная плата

4.1. Годовая арендная плата за пользование объектом рассчитывается индивидуально для каждого объекта.

4.2. Утратил силу. - [Постановление](#) Администрации Смоленской области от 13.05.2016 N 262.

4.3. Оценка рыночной величины годовой арендной платы за пользование объектом осуществляется в соответствии с Федеральным [законом](#) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" оценщиком, имеющим лицензию на осуществление указанного вида деятельности, и отражается в отчете об оценке имущества.

(в ред. [постановления](#) Администрации Смоленской области от 13.05.2016 N 262)

4.4. Арендная плата подлежит перечислению арендатором за каждый календарный месяц не позднее 10-го числа месяца, за который производится оплата.

Абзац утратил силу. - [Постановление](#) Администрации Смоленской области от 13.05.2016 N 262.

4.5. Для субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих социально значимые виды деятельности, иные установленные областными государственными программами (подпрограммами) приоритетные виды деятельности, устанавливается льгота в качестве понижающего коэффициента.

(в ред. [постановления](#) Администрации Смоленской области от 13.05.2016 N 262)

4.6. Начальная цена торгов на право заключения договора аренды равна рыночной величине годовой арендной платы за пользование объектом.

Величина годовой арендной платы за пользование объектом (А) определяется по следующей формуле:

$$A = (A_d + \text{Соц}) \times K_p, \text{ где:}$$

$A_d$  - доходная величина годовой арендной платы за пользование объектом (чистый доход от сдачи объекта в аренду), которая равна рыночной величине годовой арендной платы за пользование объектом;

Соц - величина размера возмещаемых арендатором затрат, произведенных при оценке рыночной величины годовой арендной платы за пользование объектом;

$K_p$  - понижающий коэффициент.

Понижающий коэффициент устанавливается равным 0,8 для субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих в соответствии с Общероссийским [классификатором](#) видов экономической деятельности (ОК 029-2014) социально значимые виды деятельности по следующим разделам:

(в ред. [постановления](#) Администрации Смоленской области от 30.05.2017 N 358)

- раздел А. Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство ([класс 01](#));

(в ред. [постановления](#) Администрации Смоленской области от 30.05.2017 N 358)

- [раздел С](#). Обработывающие производства;

(в ред. [постановления](#) Администрации Смоленской области от 30.05.2017 N 358)

- [раздел F](#). Строительство;  
(в ред. [постановления](#) Администрации Смоленской области от 30.05.2017 N 358)

- [раздел G](#). Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов.  
(в ред. [постановления](#) Администрации Смоленской области от 30.05.2017 N 358)

Понижающий коэффициент применяется в случаях, если:

- доходы от основного вида деятельности составляют не менее 70 процентов доходов от предпринимательской деятельности;

- сохранена или увеличена численность рабочих мест в течение года, предшествующего году заключения договора аренды.

Величина годовой арендной платы за пользование объектом по договорам аренды после первого года пользования объектом (Апл) определяется по следующей формуле:

$$\text{Апл} = \text{Ап} + \text{Инф}, \text{ где:}$$

Ап - величина годовой арендной платы за пользование соответствующим объектом, установленная в договоре аренды;

Инф - доля величины годовой арендной платы за пользование объектом (в процентах), соответствующая уровню инфляции, установленному федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год.

---