от ноября 2022 г. №

**Об утверждении Порядка предоставления в аренду недвижимого имущества, включенного в перечень государственного имущества Республики Марий Эл, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ
«О развитии малого и среднего предпринимательства**

**в Российской Федерации», техническое состояние которого требует проведения капитального ремонта, реконструкции,
либо проведения иных работ**

Правительство Республики Марий Эл п о с т а н о в л я е т:

1. Утвердить прилагаемый Порядок предоставления в аренду недвижимого имущества, включенного в перечень государственного имущества Республики Марий Эл, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого
и среднего предпринимательства в Российской Федерации», техническое состояние которого требует проведения капитального ремонта, реконструкции либо проведения иных работ (далее - порядок).

2. Внести в Правила формирования, ведения и обязательного опубликования перечня государственного имущества Республики
Марий Эл, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого
и среднего предпринимательства в Российской Федерации», утвержденные постановлением Правительства Республики Марий Эл
от 26 октября 2017 г. № 413 «Об имущественной поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства при предоставлении государственного имущества Республики Марий Эл» (портал
«Марий Эл официальная» (portal.mari.ru/pravo), 27 октября 2017 г., № 26102017040299; 29 декабря 2018 г., № 28122018040445; 8 июля 2019 г., № 05072019040182, 25 октября 2019 г., № 25102019040281; 20 января 2020 г., № 20012020040006, 22 июля 2020 г., № 22072020040242, 6 ноября 2020 г., № 06112020040351, 4 декабря 2020 г., № 04122020040383; 18 января 2021 г., № 18012021040009, 30 июня 2021 г., № 30062021040207, 16 сентября 2021 г., № 16092021040309, 24 ноября 2021 г., № 24112021040405; 24 мая 2022 г., № 24052022040205, 4 октября 2022 г., № 04102022040361), следующее изменение:

подпункт «ж» пункта 2 изложить в следующей редакции:

«ж) государственное недвижимое имущество не признано аварийным и подлежащим сносу, техническое состояние которого требует проведения капитального ремонта, реконструкции либо проведения иных работ, необходимых для приведения имущества
в пригодное для эксплуатации состояние, согласно действующим строительным, санитарным, противопожарным и иным нормам
и правилам, за исключением работ по текущему ремонту в соответствии с Порядком предоставления в аренду недвижимого имущества, включенного в перечень государственного имущества Республики
Марий Эл, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого
и среднего предпринимательства в Российской Федерации», техническое состояние которого требует проведения капитального ремонта, реконструкции, либо проведения иных работ».

3. Рекомендовать органам местного самоуправления в Республике Марий Эл для предоставлении в аренду недвижимого имущества, включенного в перечни муниципального имущества Республики
Марий Эл, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого
и среднего предпринимательства в Российской Федерации», техническое состояние которого требует проведения капитального ремонта, реконструкции либо проведения иных работ, принять соответствующий порядок.

Председатель Правительства

 Республики Марий Эл Ю.Зайцев

УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства Республики Марий Эл

от ноября 2022 г. №

**П О Р Я Д О К**

**предоставления в аренду недвижимого имущества, включенного
в перечень государственного имущества Республики Марий Эл, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»,**

**техническое состояние которого требует проведения капитального ремонта, реконструкции либо проведения иных работ**

1. Настоящий порядок разработан в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 209-ФЗ), Федеральным законом от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ
«О защите конкуренции», Законом Республики Марий Эл от 4 декабря 2002 г. № 36-З «О порядке управления и распоряжения имуществом государственной собственности Республики Марий Эл» и устанавливает особенности предоставления субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, а также физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», имеющим право
на имущественную поддержку и соответствующим требованиям Федерального закона № 209-ФЗ, в аренду государственного недвижимого имущества Республики Марий Эл, техническое состояние которого требует проведения капитального ремонта, реконструкции либо проведения иных работ, за исключением проведения работ по текущему ремонту не связанных с работами указанными в подпункте «б» пункта 1 настоящего порядка (далее - проведение ремонтных, строительных
и иных работ), и включенного в перечень государственного имущества Республики Марий Эл, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона № 209-ФЗ (далее - перечень, государственное недвижимое имущество), а именно:

а) недвижимого имущества, требующего проведения реконструкции или капитального ремонта;

б) недвижимого имущества, которое не используется
в течение двух и более лет в связи с невозможностью использования
по назначению (отсутствие лицензионно-разрешительной документации, необходимость переоборудования, дооснащения, сертификации
и осуществления иных работ по приведению имущества в пригодное
для эксплуатации состояние).

2. Отнесение недвижимого имущества к имуществу, указанному
в подпунктах «а» и «б» пункта 1 настоящего порядка, осуществляется
на основании решения комиссии, которая образуется и действует
на основании положения утвержденного приказом Министерства государственного имущества Республики Марий Эл (далее - комиссия).

В состав комиссии включаются представители:

Министерства государственного имущества Республики
Марий Эл в количестве 2-х человек;

Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Марий Эл в количестве 2-х человек;

профильного республиканского учреждения в строительной отрасли в количестве 1-го человека;

иных ведомств (при необходимости и по согласованию);

независимые специалисты, эксперты (при необходимости);

руководитель (директор) учреждения или предприятия,
при рассмотрении государственного недвижимого имущества, закрепленного за учреждениями или предприятиями на праве оперативного управления или хозяйственного ведения.

Решение о возможности включения недвижимого имущества
в перечень и об отнесении его к объектам капитального строительства, требующим проведения реконструкции, принимается комиссией
с учетом заключения Министерства строительства, архитектуры
и жилищно-коммунального хозяйства Республики Марий Эл о признании данного имущества подлежащим реконструкции по результатам обследования его фактического состояния и (или) территории, на которой расположен такой объект капитального строительства.

3. Имущество, указанное в подпунктах «а» и «б» пункта 1 настоящего порядка, предоставляется в пользование по договорам аренды путем проведения торгов в соответствии с приказом Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 г. № 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 конкурсов».

4. Проведение ремонтных, строительных и иных работ осуществляется арендатором только после их согласования комиссией, указанной в пункте 2 настоящего порядка.

Заявление о необходимости проведения работ в отношении сданного в аренду государственного недвижимого имущества,
с приложением к нему обоснования стоимости проведения работ и иной документации, в том числе сметной, проектной, направляются арендатором в адрес Министерства государственного имущества Республики Марий Эл для рассмотрения на комиссии.

5. В отношении имущества, указанного в подпунктах «а» и «б» пункта 1 настоящего порядка, после проведения ремонтных, строительных и иных работ для приведения государственного недвижимого имущества в пригодное для эксплуатации состояние
и принятии комиссией законченных работ, начисление арендных платежей в последующих периодах не производится соразмерно суммы понесенных арендатором расходов на проведение указанных работ.

6. Минимальный срок, на который заключается договор аренды государственного недвижимого имущества, должен составлять не менее чем 5 лет, при этом срок действия договора аренды может быть уменьшен
на основании поданного до заключения такого договора заявления лица,
приобретающего права владения и (или) пользования.

В случае если на дату окончания срока действия договора аренды государственного недвижимого имущества у арендатора еще имеется право на неначисление арендных платежей в соответствии с пунктом 5 настоящего порядка, договор аренды пролонгируется по заявлению арендатора на соответствующий период соразмерно оставшейся сумме понесенных арендатором расходов по проведению ремонтных, строительных и иных работ для приведения государственного недвижимого имущества в пригодное для эксплуатации состояние.

Понесенные арендатором расходы, кроме как установление периода неначисления арендных платежей соразмерно понесенных арендатором расходов, в том числе в случае уменьшения срока аренды государственного недвижимого имущества, компенсации не подлежат.

7. В отношении имущества, указанного в подпунктах «а» и «б» пункта 1 настоящего порядка, не применяется льготная ставка арендной платы, установленная пунктом 4 Положения о порядке определения арендной платы за здания, строения, сооружения, нежилые помещения, движимое имущество, находящиеся в государственной собственности Республики Марий Эл, о сроках и условиях ее уплаты, утвержденного постановлением Правительства Республики Марий Эл от 29 ноября
2008 г. № 320.

8. Обязательным для включения в договор аренды являются следующие условия:

а) Обязательство арендатора по проведению ремонтных, строительных и иных работ для приведения государственного недвижимого имущества в пригодное для эксплуатации состояние.

б) По итогам завершения ремонтных, строительных и иных работ
в отношении предоставленного в аренду государственного недвижимого имущества арендодателем осуществляется актуализация размера арендной платы путем проведения оценки рыночной стоимости арендной платы в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г.
№ 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Рыночная стоимость арендной платы, установленная независимым оценщиком после завершения ремонтных, строительных и иных работ,
не подлежит пересмотру, если размер арендной платы государственного недвижимого имущества меньше установленного по результатам торгов.

в) Улучшения арендованного государственного недвижимого имущества, как отделимые, так и неотделимые, произведенные арендатором, и согласованные комиссией в соответствии с пунктом 4 настоящего порядка, являются государственной собственностью Республики Марий Эл.

9. Для арендатора в соответствии с настоящим порядком устанавливаются следующие сроки проведения ремонтных, строительных и иных работ:

а) для оформления лицензионно-разрешительной документации, переоборудования, дооснащения, сертификации и проведения иных работ, указанных в подпункте «б» пункта 1 настоящего порядка - не более одного года;

б) для проведения капитального ремонта - не более двух лет;

в) для проведения реконструкции - не более трех лет.

10. Срок проведения ремонтных, строительных и иных работ может быть изменен в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

11. В период проведения ремонтных, строительных и иных работ эксплуатация государственного недвижимого имущества не допускается.

12. Размер ежемесячной арендной платы за предоставленное государственное недвижимого имущество с даты заключения договора аренды до даты завершения ремонтных, строительных и иных работ устанавливается на льготных условиях и составляет 100 рублей за один объект государственного недвижимого имущества.

13. Документами, подтверждающими право на неначисление арендных платежей соразмерно понесенных арендатором затрат
на проведение ремонтных, строительных и иных работ арендуемого государственного недвижимого имущества, являются документы
указанные в пункте 4 настоящего порядка, а также договоры подряда, акты выполненных работ, счета на оплату, документы подтверждающие оплату и иные документы, имеющие отношение к факту проведения
и завершения указанных работ.

14. Заявление арендатора, с приложением документов, указанных
в пункте 13 настоящего порядка на неначисление арендных платежей соразмерно понесенных арендатором затрат на проведение ремонтных, строительных и иных работ арендуемого государственного недвижимого имущества направляются арендатором в адрес Министерства государственного имущества Республики Марий Эл для рассмотрения
на комиссии.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_