



Корпорация  
МСП

Оказание имущественной  
поддержки субъектам малого  
и среднего предпринимательства

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 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.

## 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>.



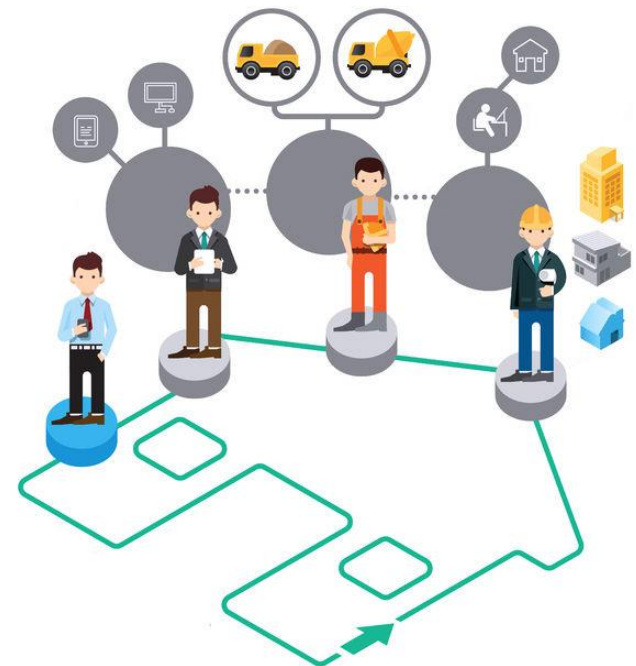
## Многофункциональные центры оказания государственных и муниципальных услуг (МФЦ)

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, предусмотренной частью 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, агрпарки и т.п.



## 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.

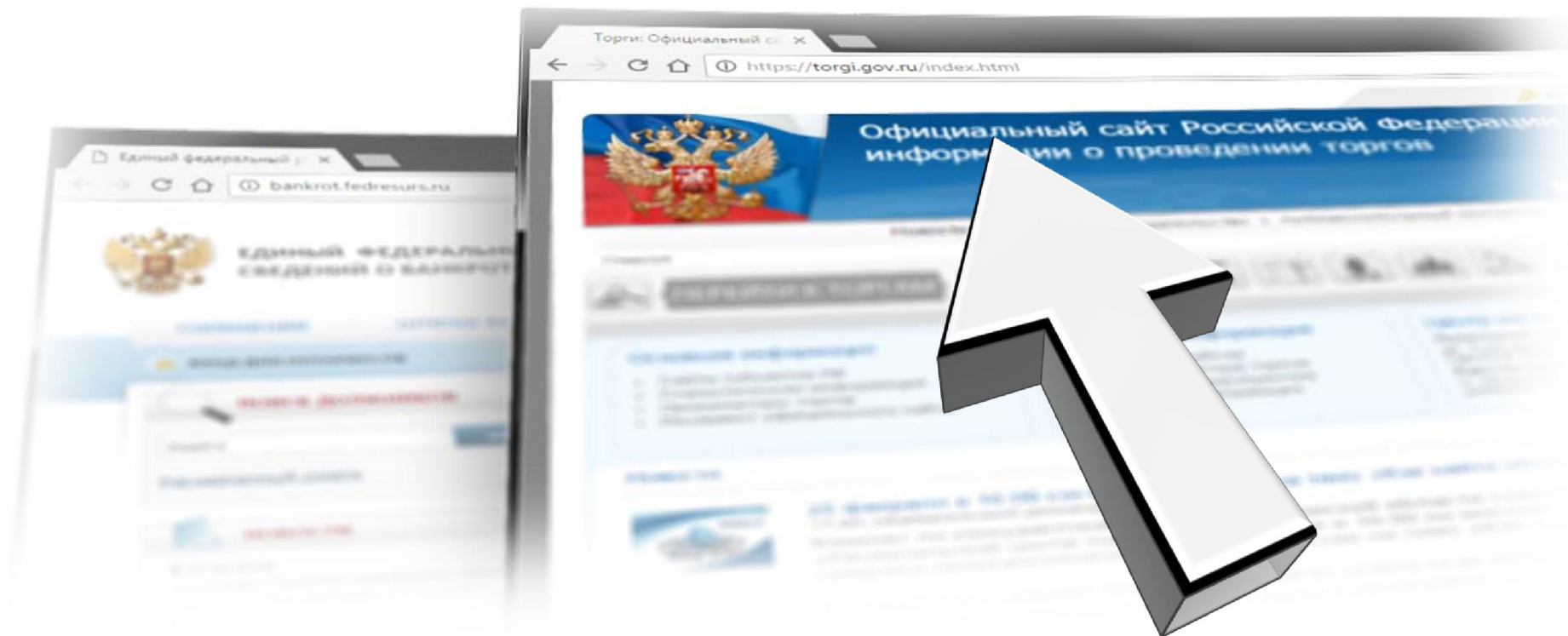
В свою очередь, виды деятельности, для осуществления которых предоставляются льготы по арендной плате, устанавливаются государственными программами (подпрограммами) Российской Федерации, государственными программами (подпрограммами) субъектов Российской Федерации, муниципальными программами (подпрограммами).



## 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/](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.



# 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](#)).





## 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 статьи 14 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.**



## 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 в 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](#)



## 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](#)).*



## 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](#).

## 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 правовым 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](#))*



## 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.

# 6

### Преимущественное право на приобретение арендуемого имущества

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

### 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](#)).



### 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.



## Специальные условия договора аренды недвижимого имущества, заключаемого с субъектами МСП

### 7

#### 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.

### 8

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

Оплата недвижимого имущества производится одновременно 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.

