

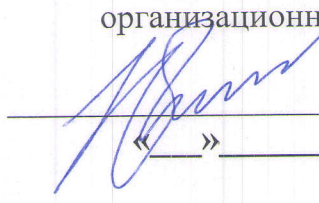
СОГЛАСОВАНО:

УТВЕРЖДЕНО:

**Департамент имущественных и
земельных отношений Белгородской
области:**

приказом
ООО «УК «Дом предпринимателя»
от «12» июля 2017 года
№ 3

Первый заместитель начальника
департамента – начальник управления
государственного имущества и
организационной работы


Ю.Н.Выродова
« » 2017г.

**Положение
о предоставлении имущества, находящегося в доверительном управлении
общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Дом предпринимателя» по договорам аренды субъектам малого и среднего
предпринимательства, организациям, образующим инфраструктуру
поддержки малого и среднего предпринимательства**

1. Настоящее положение о предоставлении имущества, находящегося в государственной собственности Белгородской области, доверительным управляющим по договорам аренды субъектам малого и среднего предпринимательства, организациям, образующим инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства (далее – Положение), разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 года № 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», постановлением Правительства Белгородской области от 25 августа 2014 года № 322-пп «Об утверждении Положения о предоставлении имущества, находящегося в государственной собственности Белгородской области, по договорам аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления и иным договорам, предусматривающим переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества», постановлением Правительства Белгородской области от 16 декабря 2013 года № 522-пп «Об утверждении государственной программы Белгородской области «Развитие экономического потенциала и формирование благоприятного предпринимательского климата в Белгородской области на 2014-2020 годы», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Белгородской области.

2. Положение определяет общие условия и принципы предоставления

доверительным управляющим помещений, частей помещений в объекте доверительного управления: нежилое здание площадью 8801,1 кв.м с кадастровым номером 31:16:0125023:679, расположенное адресу: г. Белгород, ул. Королева, 2а, по договорам аренды субъектам малого и среднего предпринимательства, организациям, образующим инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства, в том числе порядок рассмотрение заявлений субъектов малого и среднего предпринимательства о предоставлении имущественной поддержки (государственных преференций) в виде передачи в аренду помещений (частей помещений) в объекте доверительного управления без проведения торгов, порядок администрирования договоров аренды помещений (частей помещений) в объекте доверительного управления и предоставления отчетности учредителю управления.

3. Предоставление помещений (частей помещений) в объекте доверительного управления по договорам аренды субъектам малого и среднего предпринимательства, организациям, образующим инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства, по договорам аренды осуществляется с соблюдением требований, установленных Федеральным законом от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», государственными программами (подпрограммами) Белгородской области, содержащими мероприятия, направленные на развитие малого и среднего предпринимательства, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Белгородской области.

4. Предоставление помещений (частей помещений) в объекте доверительного управления по договорам аренды осуществляется:

- без проведения торгов путем предоставления имущественной поддержки (государственной преференции) в соответствии с государственными программами (подпрограммами) Белгородской области, содержащими мероприятия, направленные на развитие малого и среднего предпринимательства;

- без проведения торгов в иных случаях, установленных Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

- по результатам конкурса, аукциона, проводимого в соответствии с Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 года № 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».

5. При передаче в аренду помещений (частей помещений) в объекте доверительного управления размер арендной платы устанавливается в размере не ниже рыночной величины арендной платы за пользование имуществом, определенной оценщиком в соответствии с законодательством об оценочной деятельности. Предоставление льгот по арендной плате при передаче в аренду областного имущества осуществляется в случаях и в порядке, установленных постановлением Правительства Белгородской области от 25 августа 2014 года № 322-пп «Об утверждении Положения о предоставлении имущества, находящегося в государственной собственности Белгородской области, по договорам аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления и иным договорам, предусматривающим переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества». Предоставление льгот по арендной плате

согласовывается с уполномоченными органами исполнительной власти области в порядке, установленном постановлением Правительства Белгородской области от 25 августа 2014 года № 322-пп «Об утверждении Положения о предоставлении имущества, находящегося в государственной собственности Белгородской области, по договорам аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления и иным договорам, предусматривающим переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества».

6. Заключение договоров аренды с субъектами малого и среднего предпринимательства, организациями, образующими инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства, осуществляется на срок не менее 5 лет. Заключение договора аренды на срок менее 5 лет допускается в случае, если при предоставлении имущества в аренду без проведения конкурса, аукциона от субъектов малого и среднего предпринимательства или организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, исходит инициатива о заключении договора аренды на срок менее пяти лет. В данном случае договор аренды заключается на срок, предлагаемый субъектом малого и среднего предпринимательства или организацией, образующей инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

Заключение договоров аренды с субъектами малого и среднего предпринимательства на срок до 5 лет (включительно) осуществляется доверительным управляющим без дополнительных согласований с учредителем управления, на срок свыше 5 лет – по согласованию в установленном порядке с уполномоченными органами исполнительной власти области.

Заключение договоров аренды с организациями, образующими инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства, независимо от срока их действия осуществляется доверительным управляющим по согласованию в установленном порядке с уполномоченными органами исполнительной власти области.

7. Доверительный управляющий обеспечивает размещение информации о свободных помещениях (частях помещений) в объекте доверительного управления, предназначенных для предоставления в аренду, на сайте <http://www.mb31.ru/> (определен официальным сайтом доверительного управляющего) и сайте <http://dizo31.ru> (официальный сайт департамента имущественных и земельных отношений Белгородской области). Информация подлежит размещению в течение 5 рабочих дней со дня освобождения помещения. Информация о свободных помещениях, размещаемая на сайтах, содержит сведения об адресе помещения, площади помещения, этаже его расположения в здании, номере на поэтажном плане или номере офиса, назначении (цели возможного использования). На вышеуказанных сайтах также в течение 5 рабочих дней со дня подготовки отчета об определении рыночной стоимости арендной платы в объекте доверительного управления размещается информация об определённой рыночной стоимости арендной платы и периоде ее применения в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

8. Помещения (части помещений) в объекте доверительного управления могут быть предоставлены по договору аренды любому юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю, относящемуся к субъектам малого и среднего предпринимательства, либо организации, образующей инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства. Областное имущество не может быть предоставлено по договору аренды:

- юридическому лицу, находящемуся в процессе ликвидации;

- юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю, в отношении которого принято решение суда о признании его банкротом и об открытии конкурсного производства;

- лицу, в отношении которого действует решение о приостановлении его деятельности в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

9. Для получения имущественной поддержки (государственных преференций) в виде передачи в аренду помещений (частей помещений) в объекте доверительного управления без проведения торгов в соответствии с государственными программами (подпрограммами) Белгородской области, содержащими мероприятия, направленные на развитие малого и среднего предпринимательства либо заключения договора аренды без проведения торгов в иных случаях, установленных Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», субъект малого и среднего предпринимательства, организация, образующая инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства (далее - заявитель) направляет доверительному управляющему заявление о предоставлении в аренду имущества (далее - заявление).

Заявление должно содержать: фамилию, имя, отчество заявителя - индивидуального предпринимателя или полное наименование заявителя-юридического лица, ОГРН, ИНН, адрес места нахождения (регистрации), контактный телефон, срок договора аренды, площадь помещения, номер на поэтажном плане или номер офиса, назначение (цель использования).

К заявлению прилагаются следующие документы:

- надлежаще заверенные копии учредительных документов заявителя - юридического лица;

- надлежаще заверенная копия документа, удостоверяющего личность заявителя - физического лица, зарегистрированного в качестве индивидуального предпринимателя;

- документы, подтверждающие полномочия руководителя или иного лица, подписавшего заявление, на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица;

- решение уполномоченного органа юридического лица об одобрении заключения договора, если заключение такого договора является для юридического лица в соответствии с действующим законодательством и учредительными документами совершением крупной сделки или сделки, в отношении которой имеется заинтересованность.

Копии документов, необходимых для рассмотрения заявления, подлежащие заверению, могут быть заверены ответственным сотрудником доверительного управляющего при предъявлении ему оригиналов документов, после чего оригиналы документов возвращаются заявителю.

10. Срок рассмотрения заявления субъекта малого и среднего предпринимательства не должен превышать десяти рабочих дней, со дня поступления заявления доверительному управляющему.

Доверительный управляющий отказывает в предоставлении помещений (частей помещений) в аренду:

а) если заявление и прилагаемые к нему документы не соответствуют требованиям настоящего положения, правовых актов Российской Федерации и Белгородской области;

б) если указанная в заявлении цель предоставления имущества по договору не соответствует назначению имущества;

в) если указанный в заявлении срок договора превышает максимальный срок предоставления имущества по договору, установленный Положением о предоставлении имущества, находящегося в государственной собственности Белгородской области, по договорам аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления и иным договорам, предусматривающим переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, утвержденным постановлением Правительства Белгородской области от 25 августа 2014 года № 322-пп (далее - Положение) и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Белгородской области;

г) если заявитель не является лицом, которому в соответствии с Положением и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Белгородской области областное имущество может быть предоставлено по договору, в том числе без проведения конкурса, аукциона;

д) если испрашиваемое заявителем имущество предоставлено по договору иному лицу;

е) если в отношении испрашиваемого заявителем имущества принято решение о предоставлении его по договору иному лицу, имеющему право на заключение договора без проведения конкурса, аукциона, и осуществляются мероприятия по оформлению соответствующего договора;

11. Решение о предоставлении имущественной поддержки (государственной преференции) в виде передачи в аренду помещений (частей помещений) в объекте доверительного управления без проведения торгов принимается по результатам рассмотрения заявления, если в отношении помещения (части помещения), указанного в заявлении отсутствуют поданные заявления о предоставлении имущественной поддержки от других субъектов малого и среднего предпринимательства при этом со дня размещения на сайтах, указанных в пункте 7 Порядка, информации об этом помещении (части помещения) прошло не менее 7 календарных дней.

Решение о заключения договора аренды без проведения торгов в иных случаях, установленных Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», принимается по результатам рассмотрения заявления, если отсутствуют основания для отказа в заключении договора, предусмотренные настоящим Положением, правовыми актами Российской Федерации и Белгородской области.

12. В случае, если в отношении одного помещения (части помещения) поступило несколько заявлений, доверительным управляющим проводятся торги в порядке, предусмотренном Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 года № 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». Решение о проведении торгов принимается не позднее 5 рабочих дней со дня поступления второго заявления на свободное помещение.

13. Доверительный управляющий осуществляет администрирование договоров аренды и иных договоров в объекте доверительного управления, в том числе:

- осуществляет учет договоров, начислений по обязательствам и пене, поступлений денежных средств в оплату обязательств по договорам и пене. Реестр договоров ежемесячно представляется учредителю управления по состоянию на 28 число каждого месяца по форме согласно приложению № 1 к настоящему Положению;

- осуществляет ежемесячно до 10 числа каждого месяца сверку с учредителем управления занятых и свободных помещений в объекте доверительного управления с осмотром помещений и составлением акта сверки по форме согласно приложению № 2 к настоящему Положению;

- представляет учредителю управления отчет о результатах доверительного управления по форме согласно приложению № 3 к настоящему Положению: ежемесячно – до 28 числа отчетного месяца, по итогам года – не позднее 15 числа месяца, следующего за последним месяцем отчетного года;

- обеспечивает проведение претензионной работы, мероприятий по взысканию задолженности в судебном порядке. Направление претензий о погашении задолженности осуществляется доверительным управляющим в течение 10 календарных дней со дня образования задолженности. Подача исков в суд осуществляется, если арендатором более 2 периодов не исполнены обязательства по внесению арендной платы и после получения претензии задолженность не погашена добровольно. Подача исков в суд осуществляется доверительным управляющим в течение 10 календарных дней со дня истечения срока добровольного погашения задолженности, указанного в претензии.

**Директор
ООО «УК «Дом предпринимателя»**



О.В.Колесников

Приложение № 1 к положению
о предоставлении имущества, находящегося в
доверительном управлении общества с
ограниченной ответственностью

«Управляющая компания
«Дом предпринимателя» по договорам аренды
субъектам малого и среднего
предпринимательства, организациям,
образующим инфраструктуру поддержки
малого и среднего предпринимательства

Реестр договоров аренды помещений в объекте доверительного управления по состоянию на " ____ " ____ 2017г.

Доверительный управляющий:
Объект доверительного управления:
Договор доверительного управления:

№ п/п	№ договора	Дата заключения	Начало	Окончание	Арендатор	Объект аренды (№ этажа; № помещения на поэтажном плане)	Цель предоставления	Площадь кв.м	Рыночная стоимость за 1 кв.м в месяц (с НДС)	Расчетная арендная плата в месяц (с НДС), руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

Начислено, руб.	Оплачено, руб.	Задолжен ность, руб.	Переплата, руб.	Начислено пени, руб.	Оплачено пени, руб.	Долг по пене, руб.	Дата последн ей претенз ии	Сумма, на которую предъявле на претензия, руб.	Дата подачи иска в суд	Сумма задолже нности, на которую подан иск, руб.	Сумма задолженнос ти, подлежащая перечислени ю по решению суда, руб.	Сумма задолжен ности, перечисл енная по решению суда, руб.
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24

Директор
ООО «УК «Дом предпринимателя»

О.В.Колесников



Приложение № 2 к положению
о предоставлении имущества, находящегося в
доверительном управлении общества с
ограниченной ответственностью
«Управляющая компания
«Дом предпринимателя» по договорам аренды
субъектам малого и среднего
предпринимательства, организациям,
образующим инфраструктуру поддержки
малого и среднего предпринимательства

Акт сверки использования помещений в объекте доверительного управления по состоянию на " ____ " ____ 20 ____ г.

№ помещения согласно техническому паспорту	Назначение помещения	Фактически кое использование	Площадь помещения согласно техническому паспорту, кв.м	Арендная плата за кв.м, кв.м	Рыночная стоимость за 1 кв.м в месяц (с НДС)	Расчетная арендная плата в месяц (с НДС), руб.	Используется/свободно/не поддается представлению в аренду	Дата публикации сообщения о предоставлении (для свободных помещений)	Наименование арендатора (пользователя)	Вид договора (долгосрочный/краткосрочный)	Номер договора	Дата заключения договора	Срок действия договора
№ этажа													

Директор
ООО «УК «Дом предпринимателя»

О.В. Колесников



**Приложение № 3 к положению
о предоставлении имущества,
находящегося в доверительном
управлении общества с ограниченной
ответственностью «Управляющая
компания «Дом предпринимателя» по
договорам аренды субъектам малого и
среднего предпринимательства,
организациям, образующим
инфраструктуру поддержки малого и
среднего предпринимательства**

Отчет доверительного управляющего за _____ 20__ года

№ п/п	Показатель	Значение	
1.	Характеристика объекта ДУ		
1.1.	Общая площадь, кв.м., в т.ч.:		
1.1.1.	Не предназначена для предоставления в аренду, пользование		
1.1.2.	Передана в безвозмездное пользование		
1.1.3.	Арендопригодная площадь, в т.ч.		
1.1.3.1.	Площадь помещений, переданных в аренду на отчетную дату, кв.м		
1.2.	Количество договоров аренды, ед.		
2.	Доходы от доверительного управления		
2.1.	Начисления и оплата по аренде имущества	С начала года	За отчетный месяц
2.1.1.	Начислено арендная плата, руб.		
2.1.2.	Начислено пеня, руб.		
2.1.3.	Оплачено арендная плата, руб.		
2.1.4.	Оплачено пеня, руб.		
2.2.	Начисления и оплата по коммунальным платежам	С начала года	За отчетный месяц
2.2.1.	Начислено, руб.		
2.2.2.	Начислено пеня, руб.		
2.2.3.	Оплачено, руб.		
2.2.4.	Оплачено пеня, руб.		
2.3.	Задолженность	На начало отчетного периода	На конец отчетного периода
2.3.1.	Арендная плата (основной долг), руб.		
2.3.2.	Арендная плата (пеня), руб.		
2.3.3.	Коммунальные платежи (основной долг), руб.		
2.3.4.	Коммунальные платежи (пеня), руб.		
2.4.	Переплата	На начало отчетного периода	На конец отчетного периода
2.4.1.	Арендная плата, руб.		
2.4.2.	Коммунальные платежи, руб.		

2.5.	Задание по доходам от доверительного управления (аренда помещений)	С начала года	За отчетный месяц
2.5.1.	Сумма (план), руб.		
2.5.2.	% выполнения		
2.6.	Претензионно-исковая работа	С начала года	За отчетный месяц
2.6.1.	Количество направленных претензий, ед.		
2.6.2.	Сумма претензий, руб.		
2.6.3.	Погашено в досудебном порядке, руб.		
2.6.4.	Количество исков, ед.		
2.6.5.	Сумма задолженности, на которую поданы иски в суд, руб.		
2.6.6.	Сумма задолженности, подлежащая перечислению по решению суда, руб.		
2.6.7.	Сумма задолженности, перечисленная по решению суда, руб.		
3.	Расходы по доверительному управлению	С начала года	За отчетный месяц
3.1.	Заработная плата		
3.2.	Начисления на оплату труда		
3.3.	Операционные расходы Доверительного управляющего		
3.4.	Коммунальные расходы по помещениям, используемым для размещения сотрудников Доверительного управляющего		
3.5.	Коммунальные платежи по объекту Доверительного управления (кассовая разница)		
3.6.	Содержание и текущий ремонт помещений		
3.7.	Фонд капитального ремонта		
3.8.	Налоги		
3.9.	Налог на прибыль (20%) (общая система налогообложения)		
4.	Вознаграждение доверительному управляющему	С начала года	За отчетный месяц
	Сумма, руб.		
5.	Доходы от доверительного управления, подлежащие перечислению в областной бюджет		
5.1.	Подлежит перечислению, руб.		
5.2.	Перечислено, руб.		

Директор
ООО «УК «Дом предпринимателя»

О.В.Колесников