

ПАМЯТКА

Как субъекту МСП получить в аренду нежилое помещение?

Государственное имущество предоставляется только по результатам проведения торгов (аукциона), за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции).

Предоставление субъектам малого и среднего предпринимательства (далее — МСП) и самозанятым гражданам в аренду объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, осуществляется согласно перечню недвижимого имущества, утверждённому [распоряжением Комитета по управлению городским имуществом от 26.12.2008 № 237-р](#) (далее — Перечень).

Доступ к информации об объектах, включённых в Перечень, обеспечен на официальном сайте Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее — КИО) по адресу: <https://commim.spb.ru> в разделе имущественной поддержки субъектов МСП «[Объекты для малого и среднего бизнеса](#)», а также в Системе классификаторов Санкт-Петербурга, размещённом в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <https://classif.gov.spb.ru> в разделе «Земля и имущество» — «[Объекты недвижимого фонда, находящиеся в собственности Санкт-Петербурга, предназначенные для предоставления субъектам малого и среднего предпринимательства в Санкт-Петербурге](#)».

Расширение и актуализация Перечня осуществляются КИО на постоянной основе.

Участие в торгах

Предоставление государственного имущества Санкт-Петербурга субъектам МСП и самозанятым гражданам в аренду осуществляется посредством проведения **специализированных аукционов** для данных категорий арендаторов.

Участниками специализированного аукциона могут являться **только субъекты МСП**, внесённые в Единый реестр субъектов МСП Налоговой службой Российской Федерации и физические лица, применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» (далее — **самозанятые**), или **организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов МСП**, в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

(!) Проверить, являетесь ли вы субъектом МСП, можно на официальном сайте ФНС России, [перейдя по ссылке](#).

(!) Проверить, являетесь ли вы самозанятым, можно на официальном сайте ФНС России, [перейдя по данной ссылке](#).

Порядок проведения аукциона на право аренды объекта нежилого фонда, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга, установлен [распоряжением КИО от 31.07.2019 № 127-р](#).

Аукцион проводит юридическое лицо, с которым по результатам проведения конкурсного отбора юридических лиц для осуществления функций по организации и проведению от имени КИО аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда заключён договор (далее — специализированная организация).

Торги проходят в электронной форме на [электронной торговой площадке АО «Российский аукционный дом»](https://lot-online.ru/) (<https://lot-online.ru/>) либо на [электронной торговой площадке АО «Сбербанк-АСТ»](https://utp.sberbank-ast.ru/) (торговая секция «Приватизация, аренда и продажа прав» (<https://utp.sberbank-ast.ru/>)).

Перечень свободных объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, предлагаемых в аренду посредством проведения аукциона на право заключения договора аренды, публикуется на интернет-порталах www.torgi.gov.ru (государственная информационная система «Торги») и www.lot-online.ru/, на официальном сайте КИО <https://commim.spb.ru/> в разделе «Аукционы» — «[Для субъектов МСП](#)», на официальном сайте СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» <http://gkuim.commim.gov.spb.ru/> в разделе «[Торги и новости](#)», на официальном сайте специализированной организации — АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» по адресу: [фондимуущества.рф](http://fondimущества.spb.ru/).

Вся необходимая потенциальному участнику торгов информация содержится в информационном сообщении о торгах.

Для участия в аукционе субъекту МСП или самозанятому необходимо:

1. **Подать заявку** с приложением к ней необходимого пакета документов.
 2. **Перечислить задаток.** Задаток перечисляется на реквизиты, указанные в информационном сообщении о проведении аукциона.
- (!) Форма заявки, перечень документов, необходимых для проведения аукциона, примерный текст договора аренды содержатся в опубликованном информационном сообщении о проведении аукциона.

Сумма задатка:

- если годовая арендная плата за объект **менее 1 млн рублей** — 100% от начальной цены (то есть годовой арендной платы)
- если годовая арендная плата за объект **более 1 млн рублей** — 50% от начальной цены

Начальная цена аукциона — годовая арендная плата за объект.

(!) Годовая арендная плата рассчитывается по Методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда (методом массовой либо индивидуальной оценки). Расчёт производится по формуле. При расчёте учитываются коэффициенты (площадь, этажность, тип входа, месторасположение и состояние, наличие элементов благоустройства).

ВАЖНО! Итоговый размер арендной платы определяется по результатам аукциона.

Шаг аукциона — 5% от начальной цены.

Срок договора аренды — **10 лет.**

Заключение договора и выдачу зарегистрированного договора осуществляет СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга».

Аренда без проведения торгов

Без проведения торгов имущество, включённое в Перечень, может быть предоставлено:

- медицинским и образовательным организациям;
- для размещения сетей связи, объектов почтовой связи;
- взамен недвижимого имущества, права в отношении которого прекращаются в связи со сносом или с реконструкцией здания, строения, сооружения, либо в связи с предоставлением прав на такое недвижимое имущество государственным или муниципальным организациям, осуществляющим образовательную деятельность, медицинским организациям;
- в случае, если имущество является частью или частями помещения, здания, строения или сооружения, общая площадь передаваемого имущества составляет не более чем 20 кв. м. и не превышает 10% площади соответствующего помещения, здания, строения или сооружения, права на которые принадлежат лицу, передающему такое имущество;
- лицу, подавшему единственную заявку на участие в конкурсе или аукционе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным конкурсной документацией или документацией об аукционе, а также лицу, признанному единственным участником конкурса или аукциона;
- на срок не более 30 календарных дней в течение 6 последовательных календарных месяцев;
- в порядке предоставления государственной или муниципальной преференции;
- в других случаях, указанных в статье 17.1 Закона о защите конкуренции.

ВАЖНО! Процедура предоставления в аренду объектов нежилого фонда без проведения торгов, в том числе в порядке предоставления преференции, детально описана в соответствующих памятках, размещенных на официальном сайте КИО <https://commim.spb.ru/> в разделе **«Ответы на актуальные вопросы» — «Нежилой фонд»:**

[«Порядок аренды городских объектов нежилого фонда»](#)

[«Как получить в аренду городской объект нежилого фонда в порядке госпреференции?»](#)

Предоставление субъектам МСП объектов нежилого фонда в порядке предоставления государственной преференции

Исчерпывающий перечень оснований предоставления государственных преференций установлен статьёй 19 Закона о защите конкуренции.

Предоставление государственной преференции осуществляется КИО на основании Административного регламента, утверждённого [распоряжением КИО от 15.04.2019 № 45-р.](#)

ВАЖНО! Государственная преференция предоставляется с предварительного согласия антимонопольного органа, полученного КИО в письменной форме.

Необходимым условием для предоставления преференций в целях поддержки субъектов МСП на основании пункта 13 части 1 статьи 19 Закона о защите конкуренции является наличие государственной программы (подпрограммы), определяющей условия и порядок оказания поддержки субъектам МСП, и принятых в целях реализации данных программ (подпрограмм) нормативных правовых актов, устанавливающих условия и порядок оказания поддержки субъектов МСП и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов МСП.

В целях оказания поддержки субъектам МСП в Санкт Петербурге действует государственная программа Санкт-Петербурга «Развитие предпринимательства и потребительского рынка в Санкт-Петербурге», утверждённая [постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30.06.2014 № 554](#), которая содержит мероприятие, направленное на имущественную поддержку субъектов МСП путем предоставления объектов нежилого фонда без проведения торгов в аренду в порядке предоставления государственной преференции (далее — Мероприятие). Механизм реализации Мероприятия содержится в пункте 11 подраздела 9.4 раздела 9 государственной программы.

Предоставление преференции субъектам МСП в соответствии с Мероприятием осуществляется без предварительного согласования антимонопольного органа.

Объекты нежилого фонда, предназначенные для предоставления субъектам МСП в соответствии с Мероприятием, определяются КИО из числа объектов нежилого фонда, включённых в установленном порядке в Перечень, на основании следующих критериев:

1. Повторный аукцион (конкурс) на право заключения договора, предусматривающего переход прав владения и(или) пользования в отношении объекта нежилого фонда, признан несостоявшимся в случаях, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе (конкурсе) не подано ни одной заявки и если принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей.

2. Ставка арендной платы за объект нежилого фонда, рассчитанная в соответствии с методикой определения арендной платы, утверждённой [Законом Санкт-Петербурга от 30.06.2004 № 387-58](#) «О методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург», не превышает 7327,35 руб. за 1 кв. м в год¹ (8001,46 руб. за 1 кв. м — в 2024 году).

¹ Указанная величина подлежит ежегодной корректировке на индекс ежегодного изменения размера ставки арендной платы по отношению к предыдущему году, устанавливаемый с учётом динамики рынка аренды недвижимости Санкт-Петербурга в соответствии с [Законом](#) Санкт-Петербурга от 03.09.1997 № 149-51 «О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург», начиная с 1 января 2022 года.

Объекты нежилого фонда, предназначенные для предоставления субъектам МСП в соответствии с Мероприятием, согласно приказу КИО от 28.03.2022 № 34-п публикуются на официальном сайте КИО в разделе [«Объекты для малого и среднего бизнеса \(госпрограмма «Развитие предпринимательства»\)»](#).

В указанном разделе размещена подробная справочная информация по каждому из опубликованных объектов, включая район, адрес, площадь объекта, кадастровый номер, наличие/отсутствие элементов благоустройства, наличие/отсутствие перепланировки и переустройства, величину годовой арендной платы, порядок проведения осмотра объекта, поэтажный план и фотографии объекта и пр.

Участниками Мероприятия являются субъекты МСП, включённые в реестр субъектов МСП, зарегистрированные на территории Санкт-Петербурга и осуществляющие на территории Санкт-Петербурга следующие виды деятельности:

- деятельность в сфере социального предпринимательства, осуществляемая в соответствии с условиями, предусмотренными в части 1 статьи 24.1 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»
- деятельность в области инноваций и промышленного производства (раздел С ОКВЭД ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2): класс 10, класс 11.07, класс 13, класс 14, класс 15, класс 16, класс 17, класс 18, класс 20, класс 21, класс 22, класс 23, класс 25, класс 26, класс 27, класс 28, класс 30, класс 31, класс 32)
- деятельность в области ремесленной деятельности, относящаяся к кодам ОКВЭД ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2) в соответствии с [распоряжением Комитета по развитию предпринимательства и потребительского рынка Санкт-Петербурга от 17.09.2013 № 1855-р](#) «Об утверждении Перечня видов ремесленной деятельности в Санкт-Петербурге»
- деятельность в сфере предоставления гостиничных услуг (класс 55 ОКВЭД ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2))
- деятельность в области информации и связи, относящаяся в соответствии с ОКВЭД ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2) к разделу J: класс 58, класс 59, класс 60, класс 62;
- деятельность в области розничной торговли периодическими печатными изданиями, связанными с образованием, наукой, культурой, социальной и общественно-политической тематикой, детско-юношеской тематикой развивающего и воспитательного характера, относящаяся в соответствии с ОКВЭД ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2) к коду 47.62.1 «Торговля розничная газетами и журналами в специализированных магазинах»²;
- деятельность в области розничной торговли книжной продукцией, связанной с образованием, наукой и искусством, относящаяся

² Объём товаров в общем объеме товарооборота участника мероприятия должен составлять не менее 70%, а площадь, используемая под указанный вид деятельности, должна быть не менее 70% от общей площади арендуемого здания (помещения).

в соответствии с ОКВЭД ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2) к коду 47.61 «Торговля розничная книгами в специализированных магазинах»³.

Данный перечень видов деятельности является исчерпывающим.

Указанные виды деятельности могут быть как основными, так и дополнительными видами экономической деятельности участника Мероприятия, в соответствии с данными Единого государственного реестра юридических лиц (далее — ЕГРЮЛ) или Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (далее — ЕГРИП).

Виды экономической деятельности участника Мероприятия в соответствии с данными ЕГРЮЛ или ЕГРИП должны соответствовать фактически осуществляемой таким участником деятельности и подтверждаться документами, перечень которых утверждается КИО.

В случае заинтересованности субъекта МСП в одном из опубликованных объектов (https://commim.spb.ru/Web/Static/objects_misp_gosprogramma) он вправе обратиться в КИО с заявлением и комплектом документов о заключении договора аренды в отношении такого объекта в соответствии с Административным регламентом КИО, утверждённым распоряжением КИО от 15.04.2019 № 45-р.

Форма заявления и блок-схема соответствующей государственной услуги размещены на официальном сайте КИО в разделе «Объекты недвижимости» — «[Заявления и блок-схемы госуслуг](#)».

Перечень документов для заключения договора в порядке предоставления государственной преференции в соответствии с Мероприятием:

1. Заявление на бумажном носителе.

2. Документ, удостоверяющий личность лица, подписавшего заявление (заявителя либо представителя заявителя **(*)**):

- паспорт гражданина Российской Федерации
- временное удостоверение личности гражданина Российской Федерации;
- паспорт иностранного гражданина
- вид на жительство и т. д.

(*) В случае если заявителем является юридическое лицо, то к заявлению также прикладываются документы, подтверждающие полномочия руководителя (копия решения о назначении/избрании; приказ о назначении физического лица на должность руководителя).

³ Объём товаров в общем объеме товарооборота участника мероприятия должен составлять не менее 70%, а площадь, используемая под указанный вид деятельности, должна быть не менее 70% от общей площади арендуемого здания (помещения).

3. В случае обращения представителя заявителя дополнительно предъявляется документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя:

- доверенность
- договор, содержащий полномочия представителя
- документ, содержащий указание закона либо акта уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления
-

4. Нотариально заверенные копии учредительных документов юридического лица со всеми зарегистрированными изменениями и дополнениями (в случае если заявителем является юридическое лицо).

5. Перечень видов деятельности, осуществляемых и (или) осуществлявшихся заявителем (с обязательным указанием ОКВЭД).

ВНИМАНИЕ! Перечень видов деятельности указывается **за последние 2 года до даты подачи заявления** (если срок деятельности заявителя от двух лет). Если срок деятельности меньше двух лет, то информация предоставляется **за весь период деятельности заявителя**.

6. Копии документов, подтверждающие и/или подтверждавших право на осуществление видов деятельности, перечисленных согласно пункту выше (если в соответствии с законодательством Российской Федерации для их осуществления требуются и/или требовались специальные разрешения).

7. Справка о наименовании видов товаров, объёме товаров (в количестве самого товара, а также в его стоимостном выражении), **произведённых и/или реализованных заявителем** (с обязательным указанием ОКПД 2).

ВНИМАНИЕ! Информация указывается **за последние 2 года до даты подачи заявления** (если срок деятельности от двух лет). Если срок деятельности меньше двух лет, то информация предоставляется **за весь период деятельности заявителя**.

Если заявитель **не производит и/или не реализует товары**, то предоставляется **справка о наименовании видов деятельности, объёме услуг** (в количестве оказанных услуг, а также в их стоимостном выражении), **оказанных заявителем** (с обязательным указанием ОКВЭД).

8. Бухгалтерский баланс заявителя по состоянию на последнюю отчётную дату, предшествующую дате подачи заявления, или иная предусмотренная законодательством Российской Федерации о налогах и сборах документация, если заявитель не представляет в налоговые органы бухгалтерский баланс:

- Книга учёта доходов и расходов индивидуальных предпринимателей, применяющих систему налогообложения для сельскохозяйственных товаропроизводителей (единый сельскохозяйственный налог)

- Книга учёта доходов и расходов организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощённую систему налогообложения
- Книга учёта доходов индивидуальных предпринимателей, применяющих патентную систему налогообложения
- налоговая декларация по единому сельскохозяйственному налогу
- налоговая декларация по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощённой системы налогообложения и т. д.

9. Перечень лиц, входящих в одну группу лиц с заявителем.

ВНИМАНИЕ! В обязательном порядке указываются основания для вхождения таких лиц в эту группу. Документ предоставляется **на бумажном носителе** и **на электронном носителе** одним файлом в формате электронной таблицы (*форма предоставления информации установлена Приказом ФАС России от 20.11.2006 № 293*). Также обязательно необходимо **схематическое изображение**.

Примерная форма договора аренды, в соответствии с которой заключается договор аренды с участником Мероприятия, утверждена **распоряжением КИО от 15.04.2019 № 45-р**.

Целевое назначение устанавливается в заявлении конкретная цель использования (цель может быть изменена только с согласия УФАС).

ВАЖНО! Размер арендной платы рассчитывается по **Методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда** (методом массовой либо в исключительных случаях методом индивидуальной оценки). Расчёт производится по формуле. При расчёте учитываются коэффициенты: **площадь, этажность, тип входа, месторасположение и состояние, наличие элементов благоустройства**.

По результатам рассмотрения заявления КИО издаёт соответствующее распоряжение о предоставлении объекта нежилого фонда путём оказания государственной преференции и направляет его в СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» для заключения договора аренды.

В договоры аренды, заключаемые с участниками Мероприятия, включаются следующие условия:

- Объект может быть использован только субъектом МСП, которому Объект предоставлен в аренду, запрещается передача прав владения (пользования) имуществом иным лицам, в том числе на условиях субаренды.
- В период владения (пользования) Объектом, полученным субъектом МСП в аренду без торгов, субъекту МСП не изменять цель использования государственного имущества.

- Право КИО в одностороннем порядке без обращения в суд полностью отказаться от исполнения обязательств по договору аренды Объекта, в случае, если в период владения (пользования) Объектом, полученным в аренду без торгов, субъект МСП изменит цель его использования
- Договор не подлежит возобновлению на неопределённый срок в соответствии с пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, не может быть продлён в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Выдача зарегистрированного договора осуществляется в районном агентстве СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» по местоположению объекта в приёмные часы: вторник и четверг с 10:00 до 17:45, перерыв с 12:30 до 13:20.