Проект.

Разработчик: Руководитель Общественной приёмной Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Московской области В.А. Головнёва (на территории Рузского городского округа) адвокат, к.э.н. Е.Л. Именитов, mail@vip-advocat.ru

**Положение об условиях формирования и предоставления земельных участков и иного имущества из муниципальной или неразграниченной государственной собственности для реализации приоритетных инвестиционных проектов субъектов малого и среднего предпринимательства (МСП)**

В целях реализации инвестиционных проектов на территории Рузского городского округа и поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства,

а также с целью обеспечения добросовестной конкуренции в области доступа к муниципальным и государственным земельным участкам, исключения случаев рейдерства, вымогательства, сговора участников открытых торгов в целях манипуляции ценами на торгах и/или причинения вреда добросовестным участникам торгов путем угрозы и/или реального повышения цены торгов,

а также в целях обеспечения законных интересов субъектов малого и среднего предпринимательства (здесь и далее – "МСП"), которые могут быть затронуты предоставлением земельных участков и объектов капитального строительства из муниципальной и неразграниченной государственной собственности,

и руководствуясь статьёй 16 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ (ред. от 06.02.2019) "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Законом Московской области от 07.06.1996 N 23/96-ОЗ (ред. от 04.03.2019) "О регулировании земельных отношений в Московской области",

Совет депутатов Рузского городского округа определяет следующие условия формирования и предоставления земельных участков и иного имущества из муниципальной или неразграниченной государственной собственности для реализации приоритетных инвестиционных проектов субъектов малого и среднего предпринимательства:

1. Порядок предоставления земельных участков из муниципальной собственности определяется органами местного самоуправления Рузского городского округа, порядок предоставления земельных участков из неразграниченной государственной собственности или собственности Московской области определяются законами Московской области (п.13 ч.3 ст.1 Законом Московской области от 07.06.1996 N 23/96-ОЗ), а также Земельным Кодексом РФ.
2. Настоящее положение распространяет свое действие в отношении муниципального имущества, а также земельных участков, находящихся в неразграниченной государственной собственности, либо участков, находящихся в собственности Московской области, если право распоряжения ими предоставлено Рузскому городскому округу.

**Раздел I. Предоставление земельных участков и других объектов недвижимости субъектам малого и среднего предпринимательства в аренду и собственность с торгов.**

1. Настоящее Положение определяет условия предоставления земельных участков, в том числе условия проведения открытых конкурентных процедур по предоставлению земельных участков (условия торгов), которые находятся в ведении и отнесены к компетенции Рузского городского округа, а именно: условия извещения о проведении торгов, срок аренды или начальную цену продажи земельного участка (начальную ставку арендной платы по договору), вид использования земельного участка, инвестиционные условия торгов (обязанность осваивать участок по его целевому назначению в течение срока аренды, обязанность строительства и эксплуатации объектов капитального и некапитального строительства) и другие условия, с учетом положений Закона Московской области от 07.06.1996 N 23/96-ОЗ "О регулировании земельных отношений в Московской области".
2. Основные используемые термины и определения:
	1. Субъекты малого и среднего предпринимательства (далее также – МСП) – индивидуальные предприниматели, главы крестьянских (фермерских) хозяйств, крестьянские (фермерские) хозяйства, иные юридические лица, определяемые в соответствии с критериями, указанными в статье 4 Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации".
	2. Приоритетные инвестиционные проекты субъектов малого и среднего предпринимательства – инвестиционные проекты, выдвинутые предпринимателями, отвечающие любому из следующих условий:
* получившие одобрение в виде решения (заключения) Главы Рузского городского округа и/или его полномочного заместителя;
* выдвинутые в ходе стратегической сессии «Выбор территорий роста в Рузском городском округе» 01 марта 2019 года;
* выдвинутые в ходе сессий и заседаний проекта "Территории Роста" (конкурса «От точек роста – к территориям Роста в Московской области»);
* включенные в Концепцию и/или программы экономического развития Рузского городского округа, утверждённые Главой Рузского городского округа или Советом депутатов Рузского городского округа.
	1. Условия формирования и предоставления земельных участков из муниципальной или неразграниченной государственной собственности для реализации приоритетных инвестиционных проектов субъектов малого и среднего предпринимательства – это условия проведения торгов по предоставлению земельных участков (или объектов капитального строительства) в собственность или аренду, которые относятся к компетенции Рузского городского округа, и задачами которых является:
* определение и закрепление в документации торгов (извещении, оферте, проекте договора (соглашения) о задатке, проекте договора аренды или договора купли-продажи объекта недвижимости) инвестиционной цели предоставления земельного участка или объекта недвижимости;
* исключение злоупотреблений при проведении торгов, как-то: участие лиц без намерения осуществления инвестиций в объект, а лишь с намерением причинения вреда другим добросовестным участником торгов путем завышения цен (ставок арендной платы) и/или вымогательства отступного за отзыв заявки на участие в торгах или за перевод прав победителя на другое лицо;
* исключение иных злоупотреблений при проведении торгов;
* определение достоверной рыночной стоимости предмета торгов;
* учёт имущественных интересов лиц, которые материально участвовали или осуществляли за свой счёт формирование земельного участка или иного объекта недвижимости на торги;
* учёт при проведении торгов имущественных интересов лиц, прав которых на недвижимость или права экономической деятельности которых могут быть затронуты или прекращены в результате проведения торгов, как-то прав владельцев нестационарных торговых объектов, объектов капитального строительства, в том числе право на возмещение упущенной выгоды, кроме прав владельцев самовольных построек;
* снижение количества свободных, неиспользуемых объектов недвижимости, находящихся в собственности публичных образований и не приносящих доходы бюджету.
	1. Виды условий формирования и предоставления земельных участков из муниципальной или неразграниченной государственной собственности для реализации приоритетных инвестиционных проектов субъектов малого и среднего предпринимательства:
		1. предоставление заявителю − субъекту малого и среднего предпринимательства права представлять и обосновывать перед органами местного самоуправления городского округа свою независимую оценку предмета торгов, служащую для определения начальной цены торгов;
		2. предоставление заявителю − субъекту малого и среднего предпринимательства права представлять и обосновывать перед органами местного самоуправления городского округа другие инвестиционные условия проведения торгов;
		3. определение точного и исключительного вида использования объекта торгов (земельного участка или объекта капитального строительства) в соответствии с заявленными инвестиционными целями субъектов МСП;
		4. включение в условия извещения о проведении торгов (документацию торгов) условия о запрете уступки права аренды и/или отчуждения земельного участка (объекта капитального строительства) в случае неисполнения инвестиционных условий и/или в течение не менее 3 лет с даты заключения договора аренды и/или купли-продажи объекта недвижимости;
		5. включение в условия извещения о проведении торгов (документацию торгов) условий о возмещении субъектам МСП, которые материально участвовали в формировании объекта на торги и/или для которых проведение торгов повлечёт причинение убытков (ст.15 ГК РФ), условия о возмещении победителем торгов денежных средств, связанных с формированием объекта на торги, или убытков субъектов МСП. Убытки и расходы субъектов МСП при проведении торгов подлежат возмещению в полном объёме победителем торгов в срок, указанный в документации торгов.
		6. определение в условиях извещения о проведении торгов (документации торгов) сроков и порядка освоения земельного участка или иных объектов капитального строительства;
		7. включение в условия извещения о проведении торгов (документацию торгов) иных соответствующих закону инвестиционных условий, необходимых в силу вида разрешенного использования объекта и/или его предназначения, а также в силу инвестиционных целей, для реализации которых проводятся торги.
1. Субъект МСП при обращении в Администрацию Рузского городского округа за предоставлением земельного участка в аренду или собственность вправе предлагать условиях предоставления объекта недвижимости, соответствующие закону, настоящему положению и специфике предлагаемого им инвестиционного проекта. Условия, предлагаемые субъектом МСП, должны быть рассмотрены и могут быть отклонены только мотивированным и обоснованным решением органа местного самоуправления.
2. Администрация Рузского городского округа и её должностные лица при формировании объектов недвижимости на торги, участниками и/или инициаторами которых являются (могут выступать) субъекты малого и среднего предпринимательства, руководствуются настоящим положением, статьёй 16 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ (ред. от 06.02.2019) "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Законом Московской области от 07.06.1996 N 23/96-ОЗ (ред. от 04.03.2019) "О регулировании земельных отношений в Московской области" и Земельным кодексом Российской Федерации.

**Раздел II. Предоставление земельных участков и других объектов недвижимости субъектам малого и среднего предпринимательства в аренду без проведения торгов.**

1. Земельные участки, право распоряжения которыми принадлежит Рузскому городскому округу, включенные в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренный частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" (далее также - "Перечень"), могут быть предоставлены первому обратившемуся заинтересованному субъекту малого или среднего предпринимательства в аренду без проведения торгов при соблюдении следующих условий:

• Земельный участок включен в Перечень;

• Предприниматель – субъект МСП первым подал в Администрацию Рузского городского округа письменное заявление о предоставлении указанного земельного участка в аренду в соответствии с видом использования этого участка или одним из видов использования участка, разрешённым для данной территориальной зоны в соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки территории (далее также - заявление субъекта МСП о предоставлении земельного участка в аренду), и в течение 10 календарных дней с даты подачи первого заявления в Администрацию не поступило заявлений других субъектов МСП о предоставлении этого земельного участка в аренду.

1. Датой подачи заявления является дата его поступления в Администрацию нарочным, или дата отправки почтой или курьерской почтой, или дата подачи через МФЦ (центры государственных и муниципальных услуг "Мои документы"), или дата подачи заявления в электронном виде в случаях, когда услуга и документооборот предусматривают подачу документов в электронном виде. При подаче документов несколькими способами в расчет принимается наиболее ранняя дата подачи документов.
2. Если в течение 10 календарных дней с даты подачи первого заявления субъекта МСП о предоставлении земельного участка в аренду, заявлений других субъектов МСП о предоставлении в аренду в отношении того же самого земельного участка не поступит, в 20-дневный срок с первым обратившимся заявителем заключается договор аренды земельного участка с испрашиваемым им видом использования и/или, если им указан иной вид, соответствующий ПЗЗ, с иным видом – о чем выносится соответствующее постановление Администрации городского округа.
3. При поступлении в десятидневный срок заявлений от других субъектов МСП, Администрация РГО в течение 20-дней приглашает заявителей в Администрацию и проводит собеседование с ними, по результатам которого:
* определяет наиболее целесообразный, с точки зрения учета интересов предпринимательского сообщества и соответствия Генеральному плану РГО, вид разрешённого использования земельного участка, соответствующий ПЗЗ;
* принимает решение о предоставлении земельного участка с торгов в виде аукциона, проводимого среди субъектов МСП;
* определяет инвестиционные и иные условия торгов (Раздел 1 настоящего Положения).

1. Для иных объектов недвижимости, кроме земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Рузского городского округа, действует аналогичный порядок.
2. Администрация РГО вправе информировать субъектов МСП о дате и времени предстоящего включения земельных участков и объектов недвижимости в перечень через средства массовой информации, путем публикации на официальном сайте, путем информирования торгово-промышленной платы, ассоциаций и союзов малого и среднего бизнеса и иным образом, обеспечивающим ознакомление с такими сведениями максимально возможного количества субъектов МСП.

**Раздел III. Заключительные положения.**

1. Действие раздела II настоящего Положения распространяется на проекты и /или деловые инициативы, заявленные или выдвинутые субъектами МСП в ходе стратегической сессии «Выбор территорий роста в Рузском городском округе» 01 марта 2019 года; либо выдвинутые в ходе сессий и заседаний проекта "Территории Роста"; либо включенные в Концепцию (программу) экономического развития Рузского городского округа или другие программы экономического развития и/или поддержки предпринимательства, реализуемые Администрацией Рузского городского округа.
2. Проект "Территории роста", Концепция (программа) экономического развития Рузского городского округа являются частями комплексной муниципальной программы поддержки МСП в Рузском городском округе с учетом положений ч. 1 ст.18 Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации".
3. Настоящее Положение является частью Концепции (программы) экономического развития Рузского городского округа.
4. Настоящее положение вступает в силу с даты его официального опубликования (обнародования). Контроль за исполнением настоящего положения осуществляют Глава Рузского городского округа и его полномочный заместитель, назначенный приказом Главы Рузского городского округа.

Глава Рузского городского округа Н.Н. Пархоменко

Председатель Совета депутатов РГО С.Б. Макаревич