



**АДМИНИСТРАЦИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОД КРАСНОДАР
УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ
И РАЗВИТИЯ МАЛОГО И СРЕДНЕГО
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА**

Северная ул., д. 279, г. Краснодар, 350020
Тел./факс (861) 218-99-54
E-mail: invest@krd.ru

Директору департамента
муниципальной собственности и
городских земель администрации
муниципального образования
город Краснодар

А.Н.Губскому

28 ИЮЛ 2023 № 3677/31

На № 16709/26 от 06.07.2023

**Заключение
об оценке регулирующего воздействия
проекта постановления администрации муниципального
образования город Краснодар «Об утверждении типовых форм договоров
купли-продажи муниципального имущества и земельного участка как
единого объекта приватизации муниципального образования город
Краснодар, отчуждаемого в порядке реализации арендаторами
муниципального имущества – субъектами малого и среднего
предпринимательства преимущественного права на приобретение
арендуемого имущества»**

Управление инвестиций и развития малого и среднего предпринимательства администрации муниципального образования город Краснодар как уполномоченный орган по проведению оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов муниципального образования город Краснодар рассмотрело поступивший 06.07.2023 проект постановления администрации муниципального образования город Краснодар «Об утверждении типовых форм договоров купли-продажи муниципального имущества и земельного участка как единого объекта приватизации муниципального образования город Краснодар, отчуждаемого в порядке реализации арендаторами муниципального имущества – субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества» (далее – проект), направленный для подготовки настоящего Заключения департаментом муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар, и сообщает следующее.

В соответствии с Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов муниципального образования город Краснодар, устанавливающих новые или

изменяющих ранее предусмотренные муниципальными нормативными правовыми актами обязательные требования для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, обязанности для субъектов инвестиционной деятельности, утвержденным постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 07.11.2014 № 8070 (далее – Порядок), проект подлежит проведению оценки регулирующего воздействия.

По результатам рассмотрения установлено, что при подготовке проекта требования Порядка разработчиком соблюдены.

Проект направлен разработчиком для подготовки настоящего заключения впервые.

Регулирующим органом, наряду с предложенным вариантом правового регулирования, рассмотрен вариант невмешательства. Выбор варианта правового регулирования сделан исходя из оценки возможности достижения заявленных целей регулирования и оценки рисков наступления неблагоприятных последствий.

Проведена оценка эффективности предложенных регулирующим органом вариантов правового регулирования, основанных на сведениях, содержащихся в соответствующих разделах сводного отчёта, и установлено следующее:

проблема регулирующим органом сформулирована точно;

определены потенциальные адресаты правового регулирования, по мнению разработчика, составляющие неограниченный круг лиц;

цель предлагаемого правового регулирования направлена на решение выявленной проблемы;

разработчик считает, что срок достижения заявленной цели совпадает с датой вступления в силу правового регулирования, в связи, с чем отсутствует необходимость в последующем мониторинге их достижения;

расходы и доходы потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования, по мнению разработчика, не предполагаются;

дополнительные расходы местного бюджета (бюджета муниципального образования город Краснодар), связанные с введением предлагаемого правового регулирования, по мнению разработчика, не предполагаются;

риски введения предлагаемого правового регулирования отсутствуют.

В соответствии с Порядком установлено следующее:

1. Потенциальными группами участников общественных отношений, интересы которых будут затронуты правовым регулированием, являются субъекты малого и среднего предпринимательства.

По данным сводного отчёта количество потенциальных адресатов не ограничено.

2. Проблема, на решение которой направлено правовое регулирование, заключается в несоответствии муниципального нормативного правового акта действующему законодательству.

Федеральный закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого

субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ) предоставляет преимущественное право на приобретение муниципального имущества арендующим его субъектам малого и среднего предпринимательства.

Федеральным законом от 29.12.2022 № 605-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 29.12.2022 № 605-ФЗ), вступившим в силу 01.03.2023, внесены изменения в вышеуказанный Федеральный закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ. Изменено название Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, а также установлена возможность реализации движимого муниципального имущества субъектам малого и среднего предпринимательства в порядке преимущественного права и уточнено условие владения и пользования имуществом субъектами малого и среднего предпринимательства.

Таким образом, действующая редакция муниципального нормативно-правового акта не соответствует требованиям законодательства, что влечет необходимость утверждения новых типовых форм договоров купли-продажи муниципального имущества и земельного участка как единого объекта приватизации муниципального образования город Краснодар, отчуждаемого в порядке реализации арендаторами муниципального имущества – субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества с рассрочкой оплаты и с единовременной оплатой.

Учитывая вышеизложенное, предусмотренное проектом правовое регулирование иными правовыми, информационными или организационными средствами не представляется возможным.

3. Предусмотренная проектом цель правового регулирования, сформулированная разработчиком в сводном отчете, соответствует принципам правового регулирования, установленным законодательством Российской Федерации и Краснодарского края, и заключается в приведении в соответствие с действующим законодательством муниципального нормативного правового акта и возможности заключения договора купли-продажи муниципального имущества и земельного участка как единого объекта приватизации муниципального образования город Краснодар, отчуждаемого в порядке реализации арендаторами муниципального имущества – субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

4. Проект предусматривает положения, которыми изменяется содержание прав и обязанностей потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования в части заключения договора купли-продажи муниципального имущества и земельного участка как единого объекта приватизации муниципального образования город Краснодар, отчуждаемого в порядке реализации арендаторами муниципального имущества – субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение

арендуемого имущества с рассрочкой оплаты либо с единовременной оплатой, по новой типовой форме с учетом внесенных изменений.

Содержание и порядок реализации полномочий органов местного самоуправления муниципального образования город Краснодар в отношениях с субъектами предпринимательской и иной экономической деятельности, субъектами инвестиционной деятельности изменяются в части осуществления в установленном порядке реализации муниципального имущества субъектам малого и среднего предпринимательства в зависимости от вариантов предоставления: с единовременной оплатой или с рассрочкой оплаты.

5. Риски недостижения целей правового регулирования, а также возможные негативные последствия от введения правового регулирования для экономического развития муниципального образования город Краснодар:

1) проектом не в полной мере учтены требования Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, в части имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства, служащих условием для дальнейшей реализации ими преимущественного права на приобретение имущества.

Согласно пунктам 1.2, 1.2.1 приложения № 1 и приложения № 2 к проекту стороны подтверждают выполнение покупателем условия о нахождении имущества во временном владении и (или) временном пользовании покупателя непрерывно в течение срока, установленного статьей 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ. Вместе с тем, Федеральным законом от 29.12.2022 № 605-ФЗ внесены изменения в Федеральный закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ в части уточнения имущественных прав. В соответствии с пунктом 1 статьи 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ субъекты малого и среднего предпринимательства пользуются преимущественным правом на приобретение недвижимого имущества при условии, что на день подачи заявления оно находится в их временном владении и пользовании или временном пользовании непрерывно в течение двух лет и более в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества.

2) Согласно пункта 4.1.2 Приложения № 1 проекта продавец обязан уведомить покупателя об изменении реквизитов (адрес, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.) через средства массовой информации.

В соответствии со статьей 2 закона Российской Федерации от 27.12.1991 № 2124-1 «О средствах массовой информации» под средством массовой информации понимается периодическое печатное издание, сетевое издание, телеканал, радиоканал, телепрограмма, радиопрограмма, видеопрограмма, кинохроникальная программа, иная форма периодического распространения массовой информации под постоянным наименованием (названием).

Таким образом, в проекте не конкретизировано через какие именно средства массовой информации будет уведомлен покупатель. Вследствие чего, покупатель несет риск ответственности по заключенному договору за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по несвоевременному перечислению денежных средств.

3) Пунктами 4.2.7 Приложения № 1 и 4.2.6 Приложения № 2 проекта предусмотрено, что если имущество относится к объекту историко-культурного наследия Краснодарского края, в течение месяца со дня регистрации права собственности на имущество покупатель обязан заключить охранный договор (охранное обязательство) с управлением по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края.

Согласно выписки из Единого государственного реестра юридических лиц комитет по охране реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края прекратил свою деятельность в качестве юридического лица 02.03.2004, в связи с чем, в проекте используется некорректная терминология.

В том числе, проектом не в полной мере учтены требования Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Закон № 73-ФЗ) и содержится риск признания договора купли-продажи ничтожным.

Статьей 48 Закона № 73-ФЗ установлены особенности владения, пользования и распоряжения объектом культурного наследия.

С 22.01.2015 отменен заявительный характер оформления охранных обязательств.

В соответствии с пунктом 7 статьи 48 Закона № 73-ФЗ в случае, если к моменту заключения договора, предусматривающего передачу права собственности в отношении объекта действует охранный договор, предусмотренный статьей 47.6 Закона № 73-ФЗ, такой договор должен содержать в качестве существенного условия обязательство лица, у которого на основании такого договора возникает право собственности на указанное имущество, по выполнению требований, предусмотренных соответствующим охранным обязательством, порядок и условия их выполнения. В случае отсутствия в договоре предусмотренного настоящим пунктом существенного условия сделка является ничтожной.

Копия охранный договор является неотъемлемой частью такого договора.

До утверждения в предусмотренном Законом № 73-ФЗ порядке охранный договор на объект культурного наследия прилагаются иные действующие охранные документы: охранный договор, охранный договор или охранный договор, а также паспорт объекта культурного наследия (при его наличии) (пункт 8 статьи 48 Закона № 73-ФЗ).

Согласно пункту 9 названной статьи в случае если к моменту заключения договора не оформлены указанные выше охранные документы, то лицо, обязано выполнять требования, предусмотренные пунктами 1 - 3 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ.

4) проектом установлено избыточное требование по представлению документов, а именно:

пунктом 4.2.6 Приложения № 1 и 4.2.5 Приложения № 2 проекта установлено, что с момента государственной регистрации перехода права

собственности покупатель обязан передать продавцу копии документов о государственной регистрации права собственности.

Пунктом 4.2.12 Приложения № 1, 4.2.11 Приложения № 2 проекта продавец обязан за свой счет обеспечить государственную регистрацию права собственности и представить копии документов о государственной регистрации продавцу.

Согласно положениям пункта 2 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» не допускается требовать у субъектов малого и среднего предпринимательства предоставления документов, которые находятся в распоряжении государственных органов, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, за исключением случаев, если такие документы включены в определенный Федеральным законом от 27 июля 2010 года № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» перечень документов.

Вместе с тем, проект может устанавливать право покупателя на предоставление таких документов по собственной инициативе.

5) Согласно пункта 4.2.12 Приложения № 1, 4.2.11 Приложения № 2 проекта продавец обязан за свой счет обеспечить государственную регистрацию права собственности и представить копии документов продавцу в течение 3 дней с даты их выдачи.

Указанный пункт дублирует положения пункта 4.2.3 Приложения №1, Приложения № 2 проекта в части расходов, связанных с государственной регистрацией.

Разработчику необходимо доработать проект согласно замечаний.

6. Расходы местного бюджета (бюджета муниципального образования город Краснодар), связанные с введением предлагаемого правового регулирования, не планируются.

Расходы субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, субъектов инвестиционной деятельности, не предполагаются.

7. В соответствии с Порядком уполномоченный орган провел публичные консультации по проекту в период с 10 июля 2023 по 21 июля 2023 года.

8. Информация о проводимых публичных консультациях была размещена на официальном Интернет-портале администрации муниципального образования город Краснодар и городской Думы Краснодара (www.krd.ru).

9. В рамках публичных консультаций предложения и замечания от участников публичных консультаций не поступили.

От общественной палаты муниципального образования город Краснодар за рамками публичных консультаций (вх. № 3-04/4 от 26.07.2023) поступили предложения к проекту. Уполномоченным органом в адрес разработчика проекта направлены вышеуказанные рекомендации для рассмотрения и принятия решения.

10. По результатам оценки регулирующего воздействия сделаны выводы о наличии в представленном проекте положений, указанных в пункте 26 Порядка, и о невозможности его дальнейшего согласования без доработки с учётом изложенных в настоящем Заключении замечаний.

Первый заместитель начальника
управления, начальник отдела
развития муниципально-частного
партнёрства



А.С.Алёшин