



**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

01 АВГ 2022

№

3013/31

На №

19060/26

от

29.07.2022

Заместителю директора департамента
муниципальной собственности
и городских земель администрации
муниципального образования
город Краснодар

Е.И.Красновой

**Заключение
об оценке регулирующего воздействия
проекта постановления администрации муниципального
образования город Краснодар «О внесении изменений в постановление
администрации муниципального образования город Краснодар от
12.04.2013 № 2621 «Об утверждении типовых форм договоров аренды
муниципального имущества муниципального образования город
Краснодар и размера арендной платы»**

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 рассмотрел поступивший 29.07.2022 проект постановления администрации муниципального образования город Краснодар «О внесении изменений в постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 12.04.2013 № 2621 «Об утверждении типовых форм договоров аренды муниципального имущества муниципального образования город Краснодар и размера арендной платы» (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, утверждённым 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 повторно.

Ранее, 29.07.2022 в адрес регулирующего органа было направлено отрицательное заключение № 2989/31, содержащее замечания к проекту.

Рассматриваемым проектом устранены замечания, изложенные в подпункте 1) пункта 5 отрицательного заключения.

По замечанию, изложенному в подпункте 2) пункта 5 отрицательного заключения, регулирующим органом в соответствии с пунктом 35 Порядка представлено письменное пояснение, в результате рассмотрения которого уполномоченный орган согласился с доводами разработчика.

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;

- цели предлагаемого правового регулирования направлены на решение выявленной проблемы;

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

- расходы потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования, по мнению разработчика, предполагаются в виде расходов по уплате арендной платы, доходы не предполагаются;

- дополнительные расходы местного бюджета (бюджета муниципального образования город Краснодар), связанные с введением предлагаемого правового регулирования, предполагаются в виде затрат на проведение независимым оценщиком оценки рыночной стоимости муниципального имущества;

- 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 планирующие заключить договор аренды муниципального имущества:

- юридические лица и индивидуальные предприниматели, включая субъектов малого и среднего предпринимательства;

- физические лица, в том числе применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход».

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.

В частности, типовые формы договоров аренды (нежилого помещения, здания, сооружения; совокупности движимого и недвижимого имущества) муниципального имущества предусматривают, что арендатор обязан заключить охранный договор (охранное обязательство) с управлением по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края, Российской Федерации, предусматривающий условия по содержанию, сохранению и использованию имущества, объекты культурного наследия поименованы как объекты историко-культурных ценностей (наследия).

В соответствии с частью 5 статьи 55 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в редакции от 12.11.2012, действовавшей на момент издания постановления от 12.04.2013 № 2621) обязательным условием заключения договора аренды объекта культурного наследия является охранное обязательство пользователя объектом культурного наследия.

Федеральным законом от 22.10.2014 № 315-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» глава X, определяющая существенные условия договора аренды объекта культурного наследия, признана утратившей силу.

Данным законом, вступившим в силу с 22.01.2015, внесены существенные изменения в части регулирования отношений по владению, пользованию и распоряжению объектами культурного наследия, изменился порядок оформления охранных обязательств.

В связи с чем разработчиком предлагается в типовых формах договоров аренды установить обязанность арендатора осуществлять содержание, использование, сохранение имущества в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон 73-ФЗ) и иных правовых актов, регулирующих названные отношения в указанной сфере (в случае если арендуемое имущество является объектом культурного наследия).

Типовые формы договоров аренды, за исключением типовой формы в отношении движимого имущества, предлагается дополнить положениями по контролю исполнения обязанности арендатора по оплате коммунальных услуг, включая необходимость документального подтверждения исполнения данного обязательства.

Отсутствие информации о задолженности арендаторов за потребляемые ими коммунальные ресурсы приводило к судебным искам к администрации муниципального образования город Краснодар и обращению взыскания на

средства местного бюджета (бюджета муниципального образования город Краснодар).

Обязанность по государственной регистрации договора аренды в силу положений типовых форм в настоящее время возложена на арендатора. Проектом данную обязанность предлагается возложить на арендодателя, так как органы местного самоуправления освобождены от уплаты пошлины (ч. 2 ст. 19 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», пп. 4 п. 1 ст. 333.35 Налогового кодекса РФ, письмо Минфина России от 25.05.2016 № 03-05-06-03/29946).

В типовые формы договоров аренды также вносятся редакционные уточнения.

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 отчёте, соответствует принципам правового регулирования, установленным законодательством Российской Федерации и Краснодарского края, и заключается в приведении муниципального правового акта в соответствие с действующим законодательством, а также в определении порядка контроля исполнения арендатором обязанности по оплате коммунальных платежей.

4. Проект предусматривает положения, которыми изменяется содержание прав и обязанностей потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования в части заключения договоров аренды муниципального имущества (нежилого помещения, здания, сооружения; совокупности движимого и недвижимого имущества; движимого имущества) по новым типовым формам.

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 предоставления в аренду муниципального имущества с заключением договоров аренды по новым типовым формам.

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

6. Расходы местного бюджета (бюджета муниципального образования город Краснодар), связанные с введением предлагаемого правового регулирования, в планируются виде затрат на проведение независимым оценщиком оценки рыночной стоимости муниципального имущества.

Расходы субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, субъектов инвестиционной деятельности, предполагаются в виде расходов по уплате арендной платы, необоснованных расходов не выявлено.

Выгоды потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования заключаются в отсутствии необходимости оплачивать расходы по государ-

ственной регистрации договора аренды, дополнительных соглашений к такому договору.

Размер пошлины за государственную регистрацию договора аренды недвижимости составляет (пп. 22 п. 1 ст. 333.33 Налогового кодекса РФ) для физических лиц – 2 000 рублей, для организаций – 22 000 рублей.

7. В соответствии с Порядком уполномоченный орган провел публичные консультации по проекту в период с 11 июля 2022 по 22 июля 2022 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 период публичных консультаций получены ответы об отсутствии замечаний и предложений к проекту от Ассоциации Регионального объединения работодателей Саморегулируемой организации «Союз транспортников Кубани», Общественной палаты Краснодарского края и Краснодарского Регионального Отделения Российского Союза Промышленников и Предпринимателей.

Предложения и замечания от иных участников публичных консультаций не поступали.

10. По результатам оценки регулирующего воздействия сделаны выводы об отсутствии в представленном проекте положений, указанных в пункте 26 Порядка, и о возможности его дальнейшего согласования.

Начальник управления



А.Ю.Анацкий