

ЗАКЛЮЧЕНИЕ от 14.05.2021

об оценке регулирующего воздействия

проекта Решения Совета депутатов городского округа Электрогорск Московской области «Об утверждении Положения о Порядке предоставления в аренду и безвозмездное пользование имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Электрогорск Московской области, и признании утратившими силу отдельных Решений Совета депутатов городского округа Электрогорск Московской области»

Отдел экономики и развития предпринимательства финансово-экономического управления Администрации городского округа Электрогорск (далее – уполномоченный орган) в соответствии с Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов городского округа Электрогорск Московской области, утвержденным Постановлением Главы городского округа Электрогорск Московской области от 27.02.2015г. №117, рассмотрел проект Решения Совета депутатов городского округа Электрогорск Московской области «Об утверждении Положения о Порядке предоставления в аренду и безвозмездное пользование имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Электрогорск Московской области, и признании утратившими силу отдельных Решений Совета депутатов городского округа Электрогорск Московской области» (далее – проект акта), подготовленный и направленный для подготовки настоящего заключения об оценке регулирующего воздействия Управлением по земельно-имущественным отношениям Администрации городского округа Электрогорск Московской области (далее – орган-разработчик), и сообщает следующее.

По результатам рассмотрения установлено, что при подготовке проекта акта органом-разработчиком процедуры, предусмотренные пунктами 11-27 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов городского округа Электрогорск Московской области, соблюдены.

Проект акта направлен органом-разработчиком для подготовки настоящего заключения об оценке регулирующего воздействия
впервые
(впервые/повторно)

Органом-разработчиком проведены публичные консультации проекта акта и сводного отчета в сроки с 23.04.2021 г. по 07.05.2021 г.
(срок начала публичных консультаций) (срок окончания публичных консультаций)

Информация об оценке регулирующего воздействия проекта акта размещена органом-разработчиком на официальном сайте городского округа Электрогорск в информационно-телекоммуникационной сети Интернет: <http://www.elgorsk-adm.ru/publichnyie-konsultaczii-orgv/>

В ходе подготовки настоящего заключения уполномоченным органом дополнительные публичные консультации не проводились.

1. Степень регулирующего воздействия проекта муниципального нормативного правового акта.

Проект акта имеет среднюю степень регулирующего воздействия.

2. Характеристика существующей проблемы, на решение которой направлено предлагаемое регулирование. Цель принятия проекта.

Согласно п. 3 ч. 1 ст. 16 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения городского округа относятся владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа.

Органы местного самоуправления от имени муниципального образования самостоятельно владеют, пользуются и распоряжаются муниципальным имуществом в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления (п. 1 ст. 51 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»).

Пунктом 2 ст. 44 Устава городского округа Электрогорск Московской области, утвержденного Решением Совета депутатов городского округа Электрогорск Московской области от 27.04.2011 №395/42 (далее – Устав городского округа Электрогорск Московской области) определено, что Администрация городского округа Электрогорск Московской области вправе передавать муниципальное имущество во временное или в постоянное пользование физическим и юридическим лицам, органам государственной власти Российской Федерации, органам государственной власти Московской области и органам местного самоуправления иных муниципальных образований, отчуждать, совершать иные сделки в соответствии с федеральными законами.

Таким образом, во исполнение указанных полномочий с учетом требований Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Приказа ФАС России от 10.02.2010 №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» в целях обеспечения единого и понятного для хозяйствующих субъектов порядка и условий предоставления в аренду и безвозмездное пользование имущества, находящегося в собственности городского округа Электрогорск Московской области, порядка расчета и внесения арендной платы за такое имущество, а также порядка сдачи в субаренду муниципального недвижимого имущества и разработано Положение о Порядке предоставления в аренду и безвозмездное пользование имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Электрогорск Московской области.

3. Содержание и область правового регулирования. Основные группы участников общественных отношений, интересы которых могут быть затронуты предлагаемым правовым регулированием.

Проект акта разработан в соответствии с требованиями Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Приказа ФАС России от 10.02.2010 №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», Соглашения о взаимодействии при подготовке, организации и проведении торгов и иных конкурентных процедур между Комитетом по конкурентной политике Московской области,

Государственным казенным учреждением Московской области «Региональный центр торгов» и Администрацией городского округа Электрогорск Московской области от 05.06.2015 №60-0506/2015, Устава городского округа Электрогорск Московской области.

Проект акта регулирует отношения, возникающие в связи с предоставлением в аренду и (или) безвозмездное пользование имущества, находящегося в собственности городского округа Электрогорск Московской области (далее – муниципальное имущество), и определяет условия передачи муниципального имущества в аренду и безвозмездное пользование и порядок определения арендной платы.

Проектом акта устанавливаются:

1. Объект договора аренды (или безвозмездного пользования).
2. Порядок передачи муниципального имущества в аренду или безвозмездное пользование.
3. Условия аренды муниципального имущества.
4. Условия передачи муниципального имущества в безвозмездное пользование и условия безвозмездного пользования муниципальным имуществом.
5. Порядок передачи в аренду, безвозмездное пользование муниципального имущества, закрепленного за муниципальными учреждениями и муниципальными унитарными предприятиями городского округа Электрогорск.
6. Порядок определения арендной платы.
7. Порядок предоставления льготной арендной платы в отношении муниципального имущества, находящегося в неудовлетворительном состоянии и (или) в состоянии реконструкции.
8. Порядок предоставления в субаренду муниципального недвижимого имущества.
9. Порядок уплаты арендной платы по договорам аренды муниципального имущества.
10. Контроль за исполнением условий договоров аренды и безвозмездного пользования муниципальным имуществом.

Таким образом, проект акта определяет порядок и условия предоставления в аренду и безвозмездное пользование имущества, находящегося в собственности городского округа Электрогорск Московской области, а также порядок сдачи в субаренду муниципального недвижимого имущества, порядок расчета и внесения арендной платы.

Положения проекта акта не распространяются на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом РФ, Водным кодексом РФ, Лесным кодексом РФ, законодательством РФ о недрах, жилищным кодексом РФ, законодательством РФ о концессионных соглашениях, законодательством о муниципально-частном партнерстве.

Основными группами участников общественных отношений, интересы которых могут быть затронуты предлагаемым правовым регулированием, являются физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, а также юридические лица, независимо от их организационно-правовой формы, арендующие или имеющие намерения приобрести право аренды или безвозмездного пользования имуществом, находящимся в собственности городского округа Электрогорск Московской области.

4. Анализ возможных вариантов достижения поставленных целей, выгод и издержек от принятия проекта муниципального нормативного правового акта.

Орган-разработчик полагает, что принятие проекта акта будет способствовать созданию единого и понятного для хозяйствующих субъектов порядка предоставления в аренду и безвозмездное пользование муниципального имущества, порядка расчета и внесения арендной платы, а также порядка сдачи в субаренду муниципального недвижимого имущества.

Отсутствие данного акта не позволяет Администрации городского округа осуществлять полномочия по полному и эффективному распоряжению муниципальным имуществом.

Предлагаемое правовое регулирование, по мнению органа-разработчика, не влечет возникновения дополнительных обязанностей для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, так как требования, определенные в проекте акта, установлены в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. Замечания и предложения по проекту муниципального нормативного правового акта. Итоги публичных консультаций по проекту акта.

В соответствии с Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов городского округа Электрогорск Московской области, в целях учета мнения субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности в отношении влияния проекта акта на развитие предпринимательской деятельности на территории городского округа Электрогорск органом-разработчиком проекта акта проведены публичные консультации по проекту акта.

Публичные консультации по проекту акта проведены в период с 23 апреля 2021 года по 07 мая 2021 года. В целях организации публичных консультаций орган-разработчик разместил 22.04.2021 на официальном сайте Администрации городского округа Электрогорск Московской области <http://www.elgorsk-adm.ru/publichnyie-konsultaczii-orv/> уведомление о проведении публичных консультаций по проекту акта с приложением проекта Решения Совета депутатов городского округа Электрогорск Московской области «Об утверждении Положения о Порядке предоставления в аренду и безвозмездное пользование имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Электрогорск Московской области, и признании утратившими силу отдельных Решений Совета депутатов городского округа Электрогорск Московской области», сводного отчета и опросного листа при проведении публичных консультаций. Кроме того, орган-разработчик проекта акта уведомил о проведении публичных консультаций Восточную межрайонную торгово-промышленную палату Московской области и Московский областной союз промышленников и предпринимателей (Региональное объединение работодателей).

В ходе проведения публичных консультаций по проекту акта от Восточной межрайонной торгово-промышленной палаты Московской области поступили предложения, которые были рассмотрены и приняты органом-разработчиком. Предложений и замечаний по существу содержания проекта акта от Московского областного союза промышленников и предпринимателей, представителей бизнес-сообщества городского округа не поступало, что также отражено в Сводке предложений.

Предложения и замечания уполномоченного органа по проекту акта:

Замечания и предложения уполномоченного органа по тексту проекта Решения Совета депутатов городского округа Электрогорск Московской области «Об утверждении Положения о Порядке предоставления в аренду и безвозмездное пользование имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Электрогорск Московской области, и признании утратившими силу отдельных Решений Совета депутатов городского округа Электрогорск Московской области» (далее – Положение):

1. п. 1.2 Положения дополнить словами «законодательством Российской Федерации о муниципально-частном партнерстве».

2. в п. 2.1 Положения слово «Предметом» заменить словом «Объектом».

3. п 3.1 Положения изложить в редакции:

«При заключении договора аренды муниципального имущества арендодателем выступают: Администрация городского округа Электрогорск Московской области (далее – Администрация) – в отношении имущества, составляющего муниципальную казну.

Муниципальные унитарные предприятия городского округа – в отношении имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения.

Муниципальные учреждения городского округа – в отношении имущества, закрепленного за ними на праве оперативного управления.»

4. п. 3.2 Положения изложить в редакции:

«Передача муниципального недвижимого имущества в аренду муниципальными учреждениями и муниципальными унитарными предприятиями городского округа Электрогорск Московской области осуществляется с предварительного согласия Администрации».

5. в проекте акта не указано, кто может являться ссудодателями и ссудополучателями по договорам безвозмездного пользования.

6. п. 5.3-5.5 Положения предлагается изложить в редакции:

«5.3 Организаторами торгов (конкурсов, аукционов) являются арендодатели муниципального имущества.

5.4 Организатор конкурса или аукциона вправе привлечь на основе договора юридическое лицо (далее - специализированная организация) для осуществления функций по организации и проведению конкурсов или аукционов - разработки конкурсной документации, документации об аукционе, опубликования и размещения извещения о проведении конкурса или аукциона и иных связанных с обеспечением их проведения функций. При этом создание комиссии по проведению конкурсов или аукционов, определение начальной (минимальной) цены договора, предмета и существенных условий договора, утверждение проекта договора, конкурсной документации, документации об аукционе, определение условий конкурсов или аукционов и их изменение, а также подписание договора осуществляются организатором конкурса или аукциона.

5.5 Специализированная организация осуществляет указанные в п. 5.4 настоящего Положения функции от имени организатора конкурса или аукциона. При этом права и обязанности возникают у организатора конкурса или аукциона.

Специализированная организация не может быть участником конкурса или аукциона, при проведении которых эта организация осуществляет функции, указанные в п. 5.4 настоящего Положения.».

7. Дополнить раздел 5 пунктом следующего содержания:

«По истечении срока договора аренды муниципального имущества, заключенного по результатам проведения торгов или без их проведения в соответствии с законодательством Российской Федерации, за исключением случаев, указанных в части 2 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

1) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;

2) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

Арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны выше в данном пункте, за исключением следующих случаев:

1) принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

2) наличие у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды.».

8. п. 6.2 Положения предлагается изложить в редакции: «Договором аренды муниципального имущества должны определяться следующие условия: наименование арендодателя и арендатора, их почтовые, банковские и иные реквизиты; данные об объекте аренды, позволяющие его идентифицировать, в том числе адрес (местонахождение) объекта аренды, вид имущества (здание, помещение, строение, сооружение и т.п.), характеристики объекта аренды в соответствии с данными государственного кадастра объектов недвижимости и (или) технического паспорта; срок договора аренды; размер арендной платы, порядок ее определения и внесения; порядок и условия пересмотра арендной платы; порядок передачи объекта аренды арендатору и порядок его возврата; условия использования арендуемого имущества; права и обязанности сторон; ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора аренды; условия и порядок расторжения договора аренды.».

9. п. 8.2 Положения предлагается изложить в редакции: ««Договором безвозмездного пользования муниципальным имуществом должны определяться следующие условия: наименование ссудодателя и ссудополучателя, их почтовые, банковские и иные реквизиты; данные об объекте пользования, позволяющие его идентифицировать, в том числе адрес (местонахождение) объекта, вид имущества (здание, помещение, строение, сооружение и т.п.), характеристики объекта в соответствии с данными государственного кадастра объектов недвижимости и (или) технического паспорта; срок договора безвозмездного пользования; порядок передачи объекта пользования ссудополучателю и порядок его возврата; условия использования имущества; права и обязанности сторон; ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора безвозмездного пользования; условия и порядок расторжения договора безвозмездного пользования.».

10. п. 9.2 Положения дополнить абзацем следующего содержания: «- организациями в целях использования такого имущества для проведения научных исследований и разработок или практической подготовки обучающихся.».

11. п. 9.3 Положения слова «либо оперативного управления» и «муниципальными учреждениями или» удалить.

12. абз. 2 и 3 п. 10.4 Положения слова «(субарендной)» удалить.

13. абз. 63 п. 10.4 Положения уточнить порядок определения вида деятельности для физических лиц.

14. в абз. 64-72 п. 10.4 Положения убрать повторения по видам деятельности с разными коэффициентами вида деятельности Арендатора, в том числе розничная торговля, банковская деятельность, транспорт, административная деятельность, аптеки, общественное питание, производство и т.д., по возможности упростить и систематизировать список видов деятельности для исключения двоякого толкования возможности применения коэффициента вида деятельности Арендатора.

15. абз. 69 п. 10.4 Положения слова «учреждения, финансируемые из местного бюджета, государственные унитарные предприятия Московской области» и абз. 71 п. 10.4 Положения в части «субъектов, подпадающих под определение малого предпринимательства» не относятся по сути и не отражают вида деятельности.

16. абз. 71 п. 10.4 Положения после слов «под определение малого» дополнить словом «среднего».

17. абз. 71 и абз. 72 п. 10.4 Положения рассмотреть возможность поменять местами указанные абзацы.

18. абз. 71 п. 10.4 Положения и п. 10.5 Положения устанавливают разные понижающие коэффициенты при определении размера арендной платы для субъектов МСП.

19. абз. 1 п. 10.5 Положения предлагается после слов «При определении размера арендной платы за муниципальное имущество, предоставленное без торгов,» дополнить словами «в соответствии с п. 10.4».

20. абз. 2 и 3 п. 10.5 Положения после слов «вновь заключаемым» дополнить словами «и действующим».

21. п. 10.5 Положения рассмотреть возможность дополнить абзацем следующего содержания:

«к) торговля розничная книгами в специализированных магазинах до 100 кв.м. включительно»

22. п. 10.5 дополнить абзацем следующего содержания:

«При аренде субъектами малого и среднего предпринимательства муниципального имущества площадью более 100 кв. м в целях, указанных в подпунктах «а», «б», «в», «к» настоящего пункта, понижающий коэффициент (Кп) в размере 0,5 применяется для части площади помещения до 100 кв. м включительно, к остальной части площади применяется понижающий коэффициент (Кп) равный 1.»

23. п. 10.11 Положения нарушение нумерации пунктов (повтор).

24. требование п. 10.12 Положения – избыточное.

25. п. 10.13 Положения предлагается «штрафные санкции, пеня» заменить на «неустойка».

26 п. 11.5 Положения: не понятны причины установления льготной арендной платы решением Совета депутатов городского округа, а не постановлением Главы городского округа (как в случае с базовой ставкой арендной платы), а также порядок определения льготной арендной платы именно в размере 100 руб. за 1 кв.м. муниципального имущества в год.

27. п. 12.3 и п. 12.4 Положения устранить противоречия.

28. п. 12.6 Положения слово «Основанием» заменить словом «Условием».

29. п. 13.1 Положения предлагается изложить в редакции:

«13.1 Арендная плата по договорам аренды муниципального имущества подлежит зачислению на счет арендодателей.

Суммы задатков, не подлежащие возврату участникам торгов, и иные платежи, связанные с арендой и безвозмездным использованием муниципальным имуществом, подлежат зачислению в бюджет городского округа Электрогорск Московской области, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.».

30. раздел 13 Положения отсутствует пункт, касающийся финансирования расходов, связанных с арендой и безвозмездным использованием муниципального имущества.

Например, изложить в редакции:

«Финансирование расходов, связанных с передачей в аренду и безвозмездное пользование муниципального имущества Администрацией, осуществляется за счет средств бюджета городского округа Электрогорск Московской области.

Муниципальные унитарные предприятия, бюджетные и автономные учреждения самостоятельно несут расходы, связанные с передачей ими в аренду имущества.».

Уполномоченный орган рекомендует принять к учету вышеприведенные замечания при формировании проекта Решения Совета депутатов городского округа Электрогорск Московской области «Об утверждении Положения о Порядке предоставления в аренду и безвозмездное пользование имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Электрогорск Московской области, и признании утратившими силу отдельных Решений Совета депутатов городского округа Электрогорск Московской области».

Руководитель уполномоченного органа -
Начальник отдела экономики и
развития предпринимательства
финансово-экономического управления
Администрации городского округа



Е.А. Порецкова

14.05.2021 г.