



ПРАВИТЕЛЬСТВО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

26.07.2021 № 30

**об оценке регулирующего воздействия
проекта приказа департамента имущества и земельных отношений
Новосибирской области «Об утверждении порядка сдачи в аренду имущества,
находящегося в государственной собственности Новосибирской области, и
типовых форм договоров аренды имущества, находящегося в государственной
собственности Новосибирской области»**

Министерство экономического развития Новосибирской области (далее – Министерство) в соответствии с Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Новосибирской области, установленным постановлением Губернатора Новосибирской области от 17.01.2017 № 2 (далее – Порядок проведения ОРВ), рассмотрело проект приказа департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области «Об утверждении порядка сдачи в аренду имущества, находящегося в государственной собственности Новосибирской области, и типовых форм договоров аренды имущества, находящегося в государственной собственности Новосибирской области» (далее – проект акта), сводный отчет о проведении оценки регулирующего воздействия проекта акта (далее – сводный отчет), подготовленные департаментом имущества и земельных отношений Новосибирской области (далее – департамент, ДИиЗО НСО, разработчик).

Проектом акта предлагается утвердить:

- 1) порядок сдачи в аренду имущества, находящегося в государственной собственности Новосибирской области;
- 2) типовую форму договора аренды недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Новосибирской области;
- 3) типовую форму договора аренды движимого имущества, находящегося в государственной собственности Новосибирской области в новой редакции, признав утратившим силу ранее действующие нормативные правовые акты ДИиЗО НСО (распоряжение департамента от 06.09.2002 № 1194-р «Об аренде государственного имущества, находящегося в собственности Новосибирской области», приказ департамента от 12.01.2012 № 31 «Об утверждении Порядка сдачи в аренду государственного имущества, находящегося в государственной собственности Новосибирской области»).

1. Сведения о проведении публичных консультаций

1.1. Сведения о проведении публичных консультаций по уведомлению о необходимости разработки проекта акта

Уведомление о необходимости разработки проекта акта (далее – уведомление) было размещено в сети «Интернет» в ГИС НСО «Электронная демократия Новосибирской области» по адресу: <http://dem.nso.ru/lawandnpa/9236e17d-8336-47f0-9e33-0c3ce6718151>.

В соответствии с пунктом 12 Порядка проведения ОРВ срок проведения публичных консультаций по уведомлению не может составлять менее 7 рабочих дней.

Данное требование соблюдено. Публичные консультации по уведомлению проводились в период с 12.02.2021 по 20.02.2021 (7 рабочих дней).

О проведении публичных консультаций по уведомлению были проинформированы следующие лица и органы:

- Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Новосибирской области;
- Союз «Новосибирская торгово-промышленная палата»;
- ГБУ НСО «Новосибирский центр кадастровой оценки и инвентаризации»;
- Новосибирская Городская Общественная Организация «По защите прав лиц, попавших в трудную жизненную ситуацию «Цитадель – Л»;
- ГАУ НСО «Научно-производственный центр по сохранению историко-культурного наследия Новосибирской области»;
- Общественная организация «Новосибирская областная организация всероссийского общества инвалидов»;
- ООО «НСК-Авто»;
- ЧП Тарских Г.Н.;
- ГБПОУ НСО «Новосибирский строительно-монтажный колледж»;
- ГУП НСО «Новосибирский областной центр развития промышленности и предпринимательства»;
- ГБУЗ НСО «Городская клиническая больница № 25»;
- Министерство.

По информации, представленной разработчиком, в ходе публичных консультаций замечания и предложения не поступали.

1.2. Сведения о проведении публичных консультаций по проекту акта и сводному отчету

Публичные консультации по проекту акта и сводному отчету проводились в период с 02.06.2021 по 01.07.2021. Информационное сообщение о проведении публичных консультаций было размещено в ГИС НСО «Электронная демократия Новосибирской области» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <http://dem.nso.ru/lawandnpa/9236e17d-8336-47f0-9e33-0c3ce6718151>.

О проведении публичных консультаций были извещены следующие лица и органы:

- Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Новосибирской области;
- Министерство промышленности, торговли и развития предпринимательства Новосибирской области;
- Союз «Новосибирская торгово-промышленная палата»;
- Союз «Новосибирская городская торгово-промышленная палата»;
- Межрегиональная ассоциация руководителей предприятий;
- Новосибирское областное отделение общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ»;
- Новосибирское областное отделение общероссийской общественной организации «Деловая Россия»;
- Компания «Отелит Development»;
- Дорошина О.С.;
- ООО «КАВАДА»;
- ООО «Фармацевтическая Компания «Санат»;
- ООО Микрокредитная компания «Финансовая Ставка»;
- ООО «Сибирский дом»;
- ООО «НСК-Авто»;
- ИП Севастеев С.В.;
- ООО «Сибирский кондитер»;
- ООО «Спец»;
- ГАУ НСО «Научно-производственный центр по сохранению историко-культурного наследия Новосибирской области»;
- ГБУ НСО «Новосибирский центр кадастровой оценки и инвентаризации»;
- ГУП НСО «Новосибирский областной центр развития промышленности и предпринимательства»;
- Министерство.

1.3. Сведения об учете поступивших предложений

По информации, представленной разработчиком, в ходе публичных консультаций от трех участников (Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Новосибирской области, Министерство промышленности, торговли и развития предпринимательства Новосибирской области, ООО «Сибирский дом») поступили отзывы об отсутствии замечаний и предложений.

ГБУ НСО «Новосибирский центр кадастровой оценки и инвентаризации» представлены следующие замечания и предложения по проекту акта:

№ п/п	Замечание (предложение)	Сведения об учете/причинах отклонения
Перечень замечаний и предложений, поступивших в ходе публичных консультаций по проекту порядка сдачи в аренду имущества, находящегося в государственной собственности Новосибирской области		

1.	<p>Замечание 1: в проекте акта к порядку предоставления в аренду областного имущества учреждениям, являющимся арендодателем областного имущества, относится раздел IV, согласно которому определен лишь порядок дачи согласия департамента имущества и земельных отношений на совершение сделки, связанной с передачей в аренду областного имущества, установленный постановлением Правительства Новосибирской области от 26.08.2019 № 352-п «О порядке принятия решения о даче согласия областным исполнительным органом государственной власти Новосибирской области, на совершение сделок в случаях, установленных Законом Новосибирской области от 06.07.2018 № 271-03 «Об управлении и распоряжении государственной собственностью Новосибирской области». При этом, согласно постановлению № 352-п, для получения согласия на совершение сделки, учреждению достаточно представить в уполномоченный орган заявление на согласование совершения сделки, подписанное руководителем либо лицом, на которое возложено исполнение его обязанностей, с указанием обоснования необходимости совершения данной сделки, информацию о предполагаемом направлении использования средств, полученных в результате распоряжения имуществом, с приложением информации об имуществе, участвующем в сделке и бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату в объеме и формах, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. Информация об имуществе, участвующем в сделке, при этом включает: реестровый номер объекта, кадастровый номер недвижимости, наименование имущества, адрес, первоначальную стоимость имущества, остаточную стоимость имущества, дату ввода в эксплуатацию, кадастровую стоимость для недвижимого имущества, рыночную стоимость для имущества и прочую информацию об имуществе, участвующем в сделке.</p> <p>Также в указанном разделе установлена обязанность арендодателя (государственное учреждение) предоставить в департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области сведения для учета в базе данных аренды департамента</p>	<p>Замечание принято. Будет учтено при внесении изменений в постановление Правительства Новосибирской области от 26.08.2019 № 352-п «О порядке принятия решения о даче согласия областным исполнительным органом государственной власти Новосибирской области, на совершение сделок в случаях, установленных Законом Новосибирской области от 06.07.2018 № 271-03 «Об управлении и распоряжении государственной собственностью Новосибирской области», конкретизирующие и устанавливающие процедуру принятия решения о даче согласия уполномоченным органом на передачу в аренду областного имущества, находящегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении предприятий, оперативном управлении учреждений</p>
2.	<p>Замечание 2: Проектом нормативного акта не установлено иного регулирования (см. Замечание 1), включая порядок сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении учреждений, типовых форм</p>	<p>Замечание учтено частично. Разделы V «Предоставление в аренду областного имущества без проведения торгов» и «VI. Предоставление в аренду областного имущества на торгах», примерную форму заявления о предоставлении в</p>

	<p>заявлений, типовых форм договоров аренды движимого/недвижимого имущества, порядок их использования (включая внесение изменений), получение согласия от департамента о порядке предоставления в аренду имущества по результатам проведения торгов, либо без проведения торгов, предполагаемые цели использования имущества, сведения о потенциальных арендаторах имущества. Указанные положения в данном проекте в действующей редакции имеются лишь в отношении предоставления в аренду областного имущества, составляющего областную казну</p>	<p>аренду областного имущества распространили не только на имущество государственной казны Новосибирской области, но и на имущество, находящееся в хозяйственном ведении или оперативном управлении предприятий, оперативном управлении учреждений. Остальные замечания в проекте акта не требуют изменений</p>
3	<p>Предложение 1: в подпункте «д» пункта 17 слова «при условии осуществления в качестве основного (уставного) вида деятельности на основании лицензии)» исключить, так как в действующем законодательстве нет такого условия по основному или неосновному виду деятельности</p>	<p>Предложение подлежит отклонению.</p> <p>Письмо ФАС России от 24.04.2014 № ЦА/16309/14 «О направлении разъяснений применения статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»</p> <p>Согласно подпункту 46 пункта 1 статьи 12 Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности», медицинская деятельность подлежит лицензированию.</p> <p>Таким образом, передача государственного или муниципального имущества на основании пункта 6 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции возможна при условии осуществления в качестве основного (уставного) вида деятельности медицинской деятельности на основании лицензии и в соответствии с перечнем работ (услуг), составляющих медицинскую деятельность.</p> <p>В соответствии с постановлением Правительства РФ от 18.09.2020 № 1490 «О лицензировании образовательной деятельности» образовательная деятельность как лицензируемый вид деятельности включает оказание услуг по реализации образовательных программ, указанных в Перечне (п. 4 Положения о лицензировании образовательной деятельности, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 18.09.2020 N 1490).</p> <p>По видам деятельности, не указанным в данном Перечне, а также для проведения разовых занятий (лекций, семинаров, консультаций и т.д.) лицензию получать не нужно. Такая деятельность не входит в исчерпывающий Перечень образовательных услуг, подлежащих лицензированию.</p> <p>Кроме того, лицензия не нужна для проведения обучения пожарно-техническому минимуму, поскольку оно не является реализацией образовательной программы (Письма МЧС России от 20.10.2016 N 19-2-4-4259, Рособрнадзора от 25.04.2014 N 01-52-</p>

		716/06-1730)
4.	<p>Предложение 2: подпункт 4 пункта 36 исключить. Это одно из типовых условий договора аренды: «4) условие о заключении договора страхования недвижимого имущества в пользу арендодателя в соответствии со статьей 930 Гражданского кодекса Российской Федерации;» так как это делает аренду дороже. Кроме того, для потенциальных арендаторов не очень выгодное предложение, учитывая, что ситуация на рынке не очень благоприятная, чтобы арендаторы, при условии аренды имущества по рыночной стоимости захотели бы еще и эти расходы нести. Законом обязательность страхования не установлена. Предлагаем, это как право арендодателя оставить, на его усмотрение: полагает нужным – включает страховку в договор, не считает нужным – не включает, чтобы была возможность применения исходя из конкретной ситуации</p>	<p>Предложение подлежит отклонению. Приказом Минэкономразвития России от 11.01.2017 № 2 определены условия, которые рекомендуется включать в договоры аренды в отношении находящихся в федеральной собственности нежилых помещений, зданий, строений, сооружений и закрепленных за ФГУ или ФГУПом, а также находящихся в казне РФ. Предусматривается, что в такие договоры включается условие об обязанности арендатора по страхованию имущественных интересов, связанных с риском наступления ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу третьих лиц на весь срок действия договора (страхование гражданской ответственности), а также по страхованию имущественных интересов, связанных с риском утраты (гибели) или повреждения объекта недвижимости, в пользу арендодателя на весь срок действия договора (страхование имущества).</p> <p>Страховая защита недвижимого имущества, передаваемого в аренду, кроме того обеспечивает внебюджетную компенсацию материальных убытков и создает гарантию их возмещения. Оставить этот вопрос на усмотрение арендодателя, считаем коррупциогенным фактором, нет критериев принятия решения по этому вопросу</p>
5.	<p>Предложение 3: в подпункте 3 пункта 37 исключить слова «по распоряжению департамента» и добавить слова «и для собственных нужд»</p>	<p>Предложение учтено частично. Слова «по распоряжению департамента» исключены. Слова «для собственных нужд» арендодатель может вставить в договор, учитывая наличия подпункта 4 пункта 37 договора, при условии конкретной расшифровки словосочетания «собственные нужды»</p>
6.	<p>Предложение 4: в отношении пункта 38: для арендодателей, у которых областное имущество, находится в хозяйственном ведении или оперативном управлении предприятий, оперативном управлении учреждений формулировку «Типовая форма договора аренды областного имущества утверждается приказом департамента.» изменить на формулировку «могут использовать данную утвержденную форму»</p>	<p>Предложение подлежит отклонению. Проект акта и разработан, в том числе, чтобы утвердить типовые формы договоров аренды областного имущества для его единообразного использования и, кроме того, обязанность утвердить типовую форму договора аренды областного имущества установлена в статье 7 Закона Новосибирской области от 06.07.2018 № 271-ОЗ «Об управлении и распоряжении государственной собственностью Новосибирской области»</p>
7.	<p>Предложение 5: пункт 39 исключить. Требование шнуровки и нумерации договора избыточно. Законом это не требуется</p>	<p>Предложение учтено</p>
8.	<p>Замечание 3: в пункте 45 слов «арендатор» заменить на слово «арендодатель»</p>	<p>Замечание учтено</p>

9.	Предложение 6: в пунктах 4, 45 добавить ссылки на Приложение № 2 к Порядку	Предложение учтено
10.	Предложение 7: в Приложение № 1 «Заявление о предоставлении в аренду имущества государственной казны Новосибирской области без проведения торгов» внести изменения: 1) примерную форму заявления изменить, чтобы была применима для всех арендодателей; 2) примерную форму заявления распространить на случаи предоставления имущества в аренду и по торгам; 3) в заявлении перечислить весь необходимый перечень документов, прилагаемый к заявлению; 4) убрать отсылку на Федеральный закон от 27 июля 2010 года № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», так как для учреждений, это не является услугой	Предложения учтены
Перечень замечаний и предложений, поступивших в ходе публичных консультаций по проекту типовой формы договора аренды недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Новосибирской области		
1.	Замечание 1: По тексту проекта договора аренды слова «государственного имущества» заменить на слова «областного имущества» в соответствующих падежах	Замечание учтено
2.	Замечание 2: в п. 2.1 договора аренды изменить формулировку, так как срок действия договора аренды – неверный термин	Замечание учтено. П. 2.1 изложен в новой редакции
3.	Замечание 3: п. 3.6 договора аренды изменить (расшифровать), так как не понятно о чем он.	Замечание учтено. П. 3.6 исключен
4.	Предложение 1: во втором абзаце п. 4.2.3 договора аренды добавить слова «и для собственных нужд»	Предложение отклонено. См. Предложение 3 сводки замечаний к проекту порядка сдачи в аренду имущества, находящегося в государственной собственности Новосибирской области
5.	Замечание 4: п. 4.2.7 договора аренды исключить, так как для арендодателей, у которых областное имущество, находится в хозяйственном ведении или оперативном управлении предприятий, оперативном управлении учреждений, это стоит в настоящее время 22 т.р. (сейчас такие арендодатели возлагают регистрацию и расходы на арендатора)	Замечание учтено частично. Пункт 4.2.7 изложен в новой редакции. Пункт действует для имущества областной казны.
6.	Предложение 2: п. 4.4.13 договора аренды исключить	Предложение отклонено. См. Предложение 2 сводки замечаний к проекту порядка сдачи в аренду имущества, находящегося в государственной собственности Новосибирской области

7.	Предложение 3: п. 5.2.1 договора аренды изложить в редакции «Арендатор вносит арендные платежи Арендодателю ежемесячно предоплатой до третьего числа текущего месяца путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя. Задаток, перечисленный Арендатором за участие в аукционе на право заключения настоящего договора, зачисляется в счет первого арендного платежа.»	Предложение учтено частично. В п. 5.2.1 слово «отчетного» заменено на «текущего». Добавлено предложение «Задаток, перечисленный Арендатором за участие в аукционе на право заключения настоящего договора, зачисляется в счет первого арендного платежа.»
8.	Предложение 4: п. 8.7 договора аренды исключить и перенести в проект порядка сдачи в аренду имущества, находящегося в государственной собственности Новосибирской области	Предложение учтено
9.	Предложение 5: п. 8.9 договора аренды исключить (утяжеляет договор)	Предложение отклонено

Министерство поддерживает позицию разработчика по учету и отклонению предложений и замечаний участника публичных консультаций.

2. Анализ проблем и целей регулирования

2.1. Анализ заявленных проблем и их негативных эффектов

Проблемой, на решение которой направлен проект акта, является неактуальность и неудобство для правоприменения двух, действующих в настоящее время, нормативных правовых актов:

- приказа департамента от 12.01.2012 № 31, которым утвержден Порядок сдачи в аренду государственного имущества, находящегося в государственной собственности Новосибирской области (в неактуальной редакции);
- распоряжения департамента от 06.09.2002 № 1194-р, которым утвержден примерный договор аренды нежилых помещений, находящихся в государственной собственности Новосибирской области.

Способ решения вышеуказанной проблемы, предлагаемый разработчиком: утверждение порядка сдачи в аренду имущества, находящегося в государственной собственности Новосибирской области, а также типовых форм договора аренды недвижимого и движимого имущества, находящегося в государственной собственности Новосибирской области.

Выбранный способ решения проблемы является наилучшим, и позволяет обеспечить должное правовое регулирование, ввиду неактуальности отдельных положений действующих актов, необходимости их дополнения новыми положениями.

Альтернативные способы решения указанной проблемы отсутствуют.

2.2. Анализ целей регулирования и индикаторов их достижения

Целью предлагаемого регулирования является утверждение порядка сдачи в аренду имущества, находящегося в государственной собственности

Новосибирской области, а также типовых форм договора аренды недвижимого и движимого имущества, находящегося в государственной собственности Новосибирской области, с учетом действующего законодательства.

3. Анализ предлагаемого регулирования и альтернативных способов регулирования

На основании пункта 1 Положения о департаменте имущества и земельных отношений Новосибирской области, утвержденного постановлением Правительства Новосибирской области от 14.12.2016 № 428-п (далее – Положение о департаменте), департамент является областным исполнительным органом государственной власти Новосибирской области, осуществляющим исполнительно-распорядительную деятельность и нормативное правовое регулирование в сфере управления и распоряжения имуществом, находящимся в государственной собственности Новосибирской области (далее - областное имущество), управление и распоряжение областным имуществом в случаях, установленных федеральным законодательством и законодательством Новосибирской области.

В силу пункта 8 Положения о департаменте, в установленной сфере деятельности департамент осуществляет в том числе следующие полномочия:

1) осуществляет полномочия собственника в отношении областного имущества, имущества государственной казны Новосибирской области (в том числе выступает его арендодателем и ссудодателем);

2) осуществляет контроль за использованием по назначению и сохранностью областного имущества и при выявлении нарушений принимает в соответствии с законодательством Российской Федерации и Новосибирской области необходимые меры по их устранению и привлечению виновных лиц к ответственности;

3) проводит в пределах своей компетенции проверки использования областного имущества в целях определения его эффективного использования и сохранности;

4) обращается в суд с исками, в том числе о взыскании задолженности по арендной плате и неустойки за нарушение обязательств по договорам аренды недвижимого имущества, расторжении договоров аренды недвижимого имущества и о возмещении убытков.

Согласно пункту 9 Положения о департаменте в установленной сфере деятельности департамент предоставляет в том числе следующие государственные услуги в отношении областного имущества:

1) предоставление в аренду имущества государственной казны Новосибирской области без проведения торгов;

2) предоставление в аренду государственного имущества Новосибирской области, включенного в перечень государственного имущества Новосибирской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), без проведения торгов.

В соответствии с пунктом 11 Положения о департаменте, департамент готовит проекты законов Новосибирской области, правовых актов Губернатора Новосибирской области, Правительства Новосибирской области по вопросам,

относящимся к сфере ведения департамента. На основании и во исполнение федерального законодательства, Устава Новосибирской области, законов Новосибирской области, нормативных правовых актов Губернатора Новосибирской области и Правительства Новосибирской области департамент, руководствуясь подпунктом 1 пункта 12 Положения о департаменте, принимает в порядке, установленном Губернатором Новосибирской области, нормативные правовые акты по вопросам, нормативно-правовое регулирование которых отнесено непосредственно к полномочиям департамента, в том числе утверждает порядок сдачи в аренду областного имущества, типовую форму договора аренды областного имущества, типовую форму договора с представителем интересов Новосибирской области в совете директоров (наблюдательном совете) хозяйственного общества, разрабатывает и утверждает методические рекомендации по оценке эффективности управления и распоряжения областным имуществом.

Указанные полномочия делегированы департаменту на основании статей 3 и 7 Закона Новосибирской области от 06.07.2018 № 271-ОЗ «Об управлении и распоряжении государственной собственностью Новосибирской области».

Проект акта, представленный разработчиком, в целом соответствует действующему законодательству, однако Министерство отмечает следующее.

Пунктом 17 проекта Порядка сдачи в аренду имущества, находящегося в государственной собственности Новосибирской области (далее – проект Порядка), предлагается установить перечень документов, прилагаемых к заявлению о предоставлении в аренду областного имущества без проведения торгов. В абзацах «а» и «в» подпункта 1 пункта 17 проекта Порядка указано, что копия документа, подтверждающего полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя – юридического лица без доверенности (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности), и копии учредительных документов со всеми изменениями и дополнениями, если таковые имелись, заверяются подписью руководителя и печатью заявителя.

Действующим законодательством РФ юридическим лицам предоставлено право иметь печать, реализация которого не является обязательной¹. **На основании вышеизложенного Министерство предлагает разработчику абзацы «а» и «в» подпункта 1 пункта 17 проекта Порядка дополнить словосочетанием «(при наличии)» после слова «печати».**

Пунктом 33 проекта Порядка предлагается установить, что заключение договора аренды областного имущества по результатам проведения торгов осуществляется на основании протокола о результатах торгов в соответствии с действующим законодательством.

Проекты Договора аренды областного имущества, направленные (выданные) заявителю, должны быть им подписаны и представлены в департамент не позднее, чем в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения заявителем указанных проектов.

¹ Например, часть 5 статьи 2 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», часть 7 статьи 2 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».

Пунктом 143 Правил 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, утвержденных приказом 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» (вместе с «Правилами 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») (далее – Приказ ФАС России от 10.02.2010 № 67) установлено, что «...Организатор аукциона в течение трех рабочих дней с даты подписания протокола передает победителю аукциона один экземпляр протокола и проект договора, который составляется путем включения цены договора, предложенной победителем аукциона, в проект договора, прилагаемый к документации об аукционе.». **Министерство предлагает дополнить пункт 33 проекта Порядка указанным сроком направления победителю аукциона проекта договора аренды имущества, находящегося в государственной собственности Новосибирской области. Например: «33. Заключение договора аренды областного имущества по результатам проведения торгов осуществляется на основании протокола о результатах торгов в соответствии с действующим законодательством.**

Проекты Договора аренды областного имущества, направляются (выдаются) заявителю в течение 3 (трех) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах торгов.

Проекты Договора аренды областного имущества, направленные (выданные) заявителю, должны быть им подписаны и представлены в департамент не позднее, чем в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения заявителем указанных проектов.»

В проекте Типовой формы договора аренды недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Новосибирской области Министерство предлагает разработчику устранить следующие недостатки:

1) пункт 4.4.6 необходимо дополнить положением о том, что Арендатор принимает долевое участие *пропорционально арендуемой площади* в текущем и капитальном ремонте здания, недвижимого имущества (если в аренде находится часть здания Арендатор принимает долевое участие в ремонте фасада здания), инженерно-технических коммуникаций, а также в мероприятиях по благоустройству окружающей здание территории, проводимых Арендодателем согласно отдельным соглашениям, заключаемым с Арендодателем. Иной порядок и условия проведения капитального ремонта могут быть установлены в дополнительном соглашении к Договору.

2) пункт 4.4.10 необходимо привести в соответствие с пунктом 3.6 в части указания на то, что по окончании срока действия Договора или при его

расторжении передать Арендодателю недвижимое имущество по акту приема-передачи в соответствии с разделом 3 Договора в том же состоянии, в котором они были переданы Арендатору, с учетом нормального износа. Также Арендатором должны быть переданы Арендодателю все произведенные в арендованном недвижимом имуществе *неотделимые* перестройки и переделки, а также, все *неотделимые* улучшения без возмещения затрат.

3) подпункт «е» пункта 7.3 требует доработки в части указания одного из видов ремонта, непроведение которого влечет досрочное расторжение договора аренды (в представленной разработчиком редакции указано на случай «непроведения Арендатором *текущего* ремонта имущества в установленные Договором аренды сроки, а при отсутствии их в Договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или Договором производство *капитального* ремонта является обязанностью арендатора.»);

4) пунктом 7.7 предлагается установить, что «Арендатор, желающий продлить Договор, обязан уведомить об этом Арендодателя *за два месяца* до истечения срока действия Договора, получить от него согласие в соответствии с п. 9 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и заключить Договор на новый срок.». При этом, пунктом 4.3.4 предлагается установить право Арендатора «по истечении срока действия Договора заключить договор аренды на новый срок в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее чем *за 30 (тридцать) календарных дней* до истечения срока действия Договора». В указанных пунктах необходимо установить одинаковые сроки.

В проекте Типовой формы договора аренды движимого имущества, находящегося в государственной собственности Новосибирской области, Министерство **предлагает разработчику устранить следующие недостатки:**

1) пункт 4.4.11 необходимо привести в соответствие с пунктом 3.6 в части указания на то, что по окончании срока действия Договора или при его расторжении передать Арендодателю Имущество по акту приема-передачи в соответствии с п. 3.1. Договора в том же состоянии, в котором оно было передано Арендатору, с учетом нормального износа. Также Арендатором должны быть переданы Арендодателю все произведенные *неотделимые* переделки, а также все *неотделимые* улучшения без возмещения затрат.

2) в приложении № 1 «Примерная форма акта приема-передачи движимого имущества от _____» в предложении «Имущество передается Арендодателю в состоянии, в котором оно находится на момент передачи.» слово «Арендодателю» заменить на слово «Арендатору».

4. Сведения о выявленных положениях проекта акта, затрудняющих предпринимательскую и инвестиционную деятельность, либо способствующих возникновению необоснованных расходов бюджета Новосибирской области

В результате проведенного анализа в проекте акта выявлены положения, вводящие избыточные обязанности и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующие их введению.

№ п / п	Критерии	Наличие или отсутствие выявленных положений, которые создают необоснованные затруднения осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также способствуют возникновению необоснованных расходов бюджета Новосибирской области
I	КРИТЕРИИ (ПРИЗНАКИ) ПРОЕКТА АКТА	
1	Нормативный акт не сможет решить заявленные разработчиком проблемы или разработчик не доказал, что они будут решены предлагаемым способом	—
II	КРИТЕРИИ (ПРИЗНАКИ) ПОЛОЖЕНИЙ ПРОЕКТА АКТА, НЕ СВЯЗАННЫЕ С КРИТЕРИЯМИ (ПРИЗНАКАМИ) ПРОЕКТА АКТА	
1	Избыточные документарные обязанности, требования (касающиеся состава, формы и (или) срока предоставления документов, сведений)	<p>1) пунктом 17 проекта Порядка, предлагается установить перечень документов, прилагаемых к заявлению о предоставлении в аренду областного имущества без проведения торгов. В абзацах «а» и «в» подпункта 1 пункта 17 проекта Порядка указано, что копия документа, подтверждающего полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя – юридического лица без доверенности (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности) и копии учредительных документов со всеми изменениями и дополнениями, если таковые имелись, заверяются подписью руководителя и печатью заявителя, тогда как действующим законодательством РФ в некоторых случаях юридическим лицам предоставлено право иметь печать, реализация которого не является обязательной;</p> <p>2) в пункте 33 проекта Порядка отсутствует указание на срок направления победителю аукциона проектов договора аренды областного имущества</p>
2	Избыточные недокументарные обязанности, запреты или требования (в том числе к имуществу, персоналу и др.)	<p>1) в проекте Типовой формы договора аренды недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Новосибирской области:</p> <p>а) в пункте 4.4.6 отсутствует положение о том, в каких размерах Арендатор принимает долевое участие в текущем и капитальном ремонте здания, недвижимого имущества (если в аренде находится часть здания Арендатор принимает долевое участие в ремонте фасада здания), инженерно-технических коммуникаций, а также в мероприятиях по благоустройству окружающей здание территории, проводимых Арендодателем согласно отдельным соглашениям, заключаемым с Арендодателем;</p> <p>б) пункт 4.4.10 не содержит информацию,</p>

№ п / п	Критерии	Наличие или отсутствие выявленных положений, которые создают необоснованные затруднения осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также способствуют возникновению необоснованных расходов бюджета Новосибирской области
		<p>предусмотренную пунктом 3.6 в части указания на то, что по окончании срока действия недвижимое имущество по акту приема-передачи передается Арендатору в том числе со всеми произведенными в арендованном недвижимом имуществе неотделимыми перестройками и переделками, а также, со всеми неотделимыми улучшениями без возмещения затрат;</p> <p>в) в подпункте «е» пункта 7.3 указаны два вида ремонта, непроведение которого влечет досрочное расторжение договора аренды, в связи с чем предложение логически не согласовано;</p> <p>2) в проекте Типовой формы договора аренды движимого имущества, находящегося в государственной собственности Новосибирской области:</p> <p>1) пункт 4.4.11 не содержит информацию, предусмотренную пунктом 3.6 в части указания на то, что по окончании срока действия Договора или при его расторжении Арендодателю передается Имущество по акту приема-передачи со всеми произведенными неотделимыми переделками, а также со всеми неотделимыми улучшениями без возмещения затрат.</p> <p>2) в приложении № 1 «Примерная форма акта приема-передачи движимого имущества от _____» в предложении «Имущество передается Арендодателю в состоянии, в котором оно находится на момент передачи.» слово «Арендодатель» необходимо заменить на слово «Арендатор»</p>
3	Необоснованно широкие и (или) избыточные полномочия органов власти, их должностных лиц	—
4	Иные избыточные ограничения для бизнеса	—
5	Способствование иным, не указанным выше, образом возникновению необоснованных расходов бюджета Новосибирской области	—

5. Выводы

По итогам проведения оценки регулирующего воздействия Министерство пришло к следующим выводам:

5.1. Разработчиком приведено достаточное обоснование решения проблемы

предложенным способом правового регулирования.

5.2. В проекте акта выявлены положения, вводящие избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской деятельности или способствующие их введению. В целях устранения выявленных положений, Министерство рекомендует разработчику:

1) абзацы «а» и «в» подпункта 1 пункта 17 проекта Порядка дополнить словосочетанием «(при наличии)» после слова «печати»;

2) пункт 33 проекта Порядка дополнить роком направления победителю аукциона проекта договора аренды имущества, находящегося в государственной собственности Новосибирской области, предусмотренным пунктом 143 Приказа ФАС России от 10.02.2010 № 67. Например: «33. Заключение договора аренды областного имущества по результатам проведения торгов осуществляется на основании протокола о результатах торгов в соответствии с действующим законодательством.

Проекты Договора аренды областного имущества, направляются (выдаются) заявителю в течение 3 (трех) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах торгов.

Проекты Договора аренды областного имущества, направленные (выданные) заявителю, должны быть им подписаны и представлены в департамент не позднее, чем в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения заявителем указанных проектов.»;

3) в проекте Типовой формы договора аренды недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Новосибирской области:

а) пункт 4.4.6 дополнить положением о том, что Арендатор принимает долевое участие *пропорционально арендуемой площади* в текущем и капитальном ремонте здания, недвижимого имущества (если в аренде находится часть здания Арендатор принимает долевое участие в ремонте фасада здания), инженерно-технических коммуникаций, а также в мероприятиях по благоустройству окружающей здание территории, проводимых Арендодателем согласно отдельным соглашениям, заключаемым с Арендодателем. Иной порядок и условия проведения капитального ремонта могут быть установлены в дополнительном соглашении к Договору.

б) пункт 4.4.10 привести в соответствие с пунктом 3.6 в части указания на то, что по окончании срока действия Договора или при его расторжении передать Арендодателю недвижимое имущество по акту приема-передачи в соответствии с разделом 3 Договора в том же состоянии, в котором они были переданы Арендатору, с учетом нормального износа. Также Арендатором должны быть переданы Арендодателю все произведенные в арендованном недвижимом имуществе *неотделимые* перестройки и переделки, а также все *неотделимые* улучшения без возмещения затрат;

в) в подпункте «е» пункта 7.3 указать один из видов ремонта, непроведение которого влечет досрочное расторжение договора аренды (в представленной разработчиком редакции указано на случай «непроведения Арендатором *текущего* ремонта имущества в установленные Договором аренды сроки, а при отсутствии их в Договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или Договором производство *капитального* ремонта является обязанностью арендатора.»);

4) в проекте Типовой формы договора аренды движимого имущества, находящегося в государственной собственности Новосибирской области:

а) пункт 4.4.11 привести в соответствие с пунктом 3.6 в части указания на то, что по окончании срока действия Договора или при его расторжении передать Арендодателю Имущество по акту приема-передачи в соответствии с п. 3.1. Договора в том же состоянии, в котором оно было передано Арендатору, с учетом нормального износа. Также Арендатором должны быть переданы Арендодателю все произведенные *неотделимые* переделки, а также все *неотделимые* улучшения без возмещения затрат.

б) в приложении № 1 «Примерная форма акта приема-передачи движимого имущества от _____» в предложении «Имущество передается Арендодателю в состоянии, в котором оно находится на момент передачи» слово «Арендодателю» заменить на слово «Арендатору».

Министр

Л.Н. Решетников

