

УТВЕРЖДАЮ
Глава Барабинского района



/Бессонов Е.В./
(Ф.И.О.)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

об экспертизе Решения четвертой сессии Совета Депутатов Барабинского района второго созыва от 16.03.2011 г № 35 «Об утверждении положения «О порядке предоставления в аренду муниципального имущества Барабинского района» (в редакции решения четырнадцатой сессии Совета депутатов Барабинского второго созыва от 14.11.2012 г. № 122)

«30» августа 2016 года

№ 2

В соответствии с пунктом 3.6 Порядка проведения экспертизы муниципальных нормативных правовых актов Барабинского района, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности утвержденное решением второй сессии Совета депутатов Барабинского района третьего созыва от 26.11.2015 г. № 16 «О порядке проведения оценки регулирующего воздействия и экспертизы нормативно-правовых актов» (далее – Порядок проведения экспертизы), а также в соответствии с Планом экспертизы нормативных правовых актов администрации Барабинского района, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности на второе полугодие 2016 года, утвержденным постановлением администрации Барабинского района от 27.06.2016 г. № 535 администрацией Барабинского района (далее – администрация) проведена экспертиза Решения четвертой сессии Совета Депутатов Барабинского района второго созыва от 16.03.2011 г № 35 «Об утверждении положения «О порядке предоставления в аренду муниципального имущества Барабинского района» (в редакции решения четырнадцатой сессии Совета депутатов Барабинского второго созыва от 14.11.2012 г. № 122); (далее - Решение сессии Совета депутатов Барабинского района от 16.11.2005 г, Положение).

1. Общее описание рассматриваемого регулирования.

Муниципальный правовой акт разработан в соответствии с нормами Федерального закона Российской Федерации от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», приказа Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 г № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального

имущества, в перечне видов имущества, в отношении которого заключение договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», и иными законодательными актами Российской Федерации, с целью установления порядка сдачи в аренду и субаренду муниципального имущества Барабинского района, переданного в хозяйственное ведение и оперативное управление муниципальным предприятиям и учреждениям, а также муниципального имущества, составляющего муниципальную казну, и порядок определения величины арендной платы за пользование муниципальным имуществом и её перечисление в местный бюджет.

Структурное подразделение администрации Барабинского района, разработавшее муниципальный правовой акт – Управление экономического развития, имущества и земельных отношений администрации Барабинского района.

Целью муниципального правового регулирования является повышение уровня эффективности правового регулирования вопросов предоставления в аренду муниципального имущества Барабинского района.

Утверждённое Решением Положение устанавливает процедуру сдачи в аренду, а также в субаренду муниципального имущества Барабинского района, переданного в хозяйственное ведение и оперативное управление муниципальным предприятиям и учреждениям, а также муниципального имущества, составляющего муниципальную казну, и порядок определения величины арендной платы за использованием муниципальным имуществом и ее перечисления в местный бюджет (пункт 1.2 Раздела 1 Положения). Раздел 2 Положения определяет собственником муниципального имущества Барабинский район, представителем собственника при передаче в аренду муниципального имущества Барабинского района является администрация Барабинского района.

Согласно пункта 2.2 Раздела 2 Положения арендодателем выступают:

- администрация Барабинского района, если муниципальное имущество закреплено за муниципальными казенными учреждениями, и, если имущество находится в муниципальной казне;
- унитарные и казенные предприятия Барабинского района, если муниципальное имущество закреплено за этими предприятиями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления;
- автономные и бюджетные учреждения, если муниципальное имущество закреплено за указанными учреждениями на праве оперативного управления.

Пункт 2.3 Раздела 2 устанавливает, что в случае передачи в аренду муниципального недвижимого имущества, закрепленного за предприятиями на праве хозяйственного ведения (оперативного управления), автономными и бюджетными учреждениями – на праве оперативного управления, арендодатель должен получить согласие администрации Барабинского района на заключение договора. Также согласие администрации необходимо в случае, если объектом договора будет являться особо ценное движимое имущество, закрепленное за автономными и бюджетными учреждениями на праве оперативного управления (пункт 2.6 Раздела 2).

Но в случае, если объектом договора аренды будет являться движимое имущество, закрепленное за муниципальными предприятиями на праве хозяйственного ведения (оперативного управления), а также за автономными и бюджетными учреждениями – на праве оперативного управления, указанные предприятия и учреждения соответственно заключают договора самостоятельно.

Разделом 3 Положения установлен перечень объектов, попадающих под указанное регулирование: единые имущественные комплексы муниципальных предприятий и учреждений, объекты инженерной инфраструктуры и т.п.; нежилые здания, сооружения, строения и нежилые помещения, находящиеся на балансе муниципальных унитарных предприятий и казенных предприятий, муниципальных бюджетных и автономных учреждений; оборудование, автотранспорт и другое движимое имущество, находящееся на балансе муниципальных предприятий и учреждений; движимое и недвижимое имущество, находящееся в муниципальной казне Барабинского района.

Заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающие переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, в том числе закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, в соответствии с требованиями антимонопольного законодательства согласно Раздела IV Положения возможно следующими способами: по результатам торгов (конкурсов, аукционов), а в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, без их проведения (пункт 4.1 раздела IV). Процедуры, предусмотренные для каждого из этих двух способов заключения договора, показаны и проанализированы далее. При этом в обоих случаях в первую очередь для рассмотрения вопроса о сдаче муниципального имущества в аренду юридические и физические лица, заинтересованные в получении в аренду муниципального имущества, в том числе закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными предприятиями и учреждениями, которым они могут распоряжаться только с согласия собственника, а также имущества, находящегося в муниципальной казне, направляют в администрацию Барабинского района заявление о предоставлении конкретного муниципального имущества в аренду в произвольной форме с указанием направления по использованию, согласованное с Балансодержателем. Администрация, рассмотрев заявление в установленные сроки (пункте 4.5 Положения), направляет заявителю ответ о возможности предоставления такого имущества в аренду в установленном законодательством порядке.

Пунктом 5.5 Раздела V Положения устанавливаются требования к содержанию договора аренды (он должен предусматривает состав передаваемого в аренду имущества, размер и порядок внесения арендной платы, сроки аренды, распределение обязанностей ответственных сторон и прочие положения).

При этом пункт 5.1 Положение также предусматривает, что договор регулирует отношения представителя Собственника, Арендодателя, Балансодержателя и Арендатора. Расторгнут заключенный договор досрочно, согласно пункту 5.7 Порядка, может быть по соглашению сторон, при ликвидации

Арендатора, при предоставленном Арендатору другого помещения с его согласия, в судебном порядке при существенном нарушении условий договора стороной, в том числе при наличии задолженности по арендной плате свыше 3-х месяцев, при использовании арендного имущества не по назначению, а также в иных случаях, предусмотренных договором аренды и законодательством Российской Федерации.

Размер арендной платы при передаче в аренду нежилых помещений определяется в соответствии с Методикой определения размера арендной платы при сдаче в аренду нежилых помещений, расположенных на территории Барабинского района (Приложение № 3 к Положению). В этом случае в её состав не входят «расходы арендодателя (балансодержателя) по содержанию сданного в аренду муниципального имущества (амортизация, налог на имущество, плата на землю, эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги)», которые возмещаются «по отдельному договору с балансодержателем имущества (договор на оказание услуг) или поставщиком услуг».

Предусматривается также обязанность по перечислению арендной платы (пункт 7.2 Порядка):

- в бюджет Барабинского района в полном объеме, если имущество закреплено за муниципальными учреждениями либо находится в муниципальной казне;
- на расчетный счет предприятий, если имущество находится в ведении муниципальных предприятий;
- на расчетный счет автономных учреждений, если имущество находится в ведении муниципальных автономных учреждений.

Пункт 7.4 Положения прописывает обязанность Управлению финансов и налоговой политики Барабинского района предоставлять сведения о поступлении средств от сдачи муниципального имущества в аренду ежемесячно, до 5-го числа месяца, следующего за отчетным, в Управление экономического развития, имущества и земельных отношений администрации Барабинского района (далее - УЭРЗиО). В свою очередь УЭРЗиО обязано на основании представленных данных подготовить отчетную информацию о результатах сдачи муниципального имущества Барабинского района в аренду и направить Главе Барабинского района.

Порядок предоставления муниципального имущества в субаренду (раздел VI Положения) соответствует порядку его предоставления в аренду- проведение конкурсов или аукционов на право заключения договоров субаренды муниципального имущества (пункт 6.8 раздела VI Положения), за исключением того, что договор субаренды согласовывается с Арендодателем, а также администрацией Барабинского района в случае передачи имущества в аренду муниципальным предприятием или учреждением (пункт 6.5 Положения). Без процедуры проведения конкурсов или аукционов с согласия собственника может быть заключен договор субаренды в случае, когда общая площадь передаваемых в субаренду помещений или частей помещения, здания, строения или сооружения не превышает десять процентов площади арендуемого помещения, здания, строения или сооружения и составляет не более двадцати квадратных метров (пункт 6.3 Положения).

При сдаче муниципального имущества в субаренду оплата по договорам перечисляется субарендатором в соответствии с порядком, определенным Разделом VII Положения.

Пунктом 6.7. Положения закреплено, что при сдаче арендуемых помещений, закрепленных за муниципальными казенными учреждениями либо находящимися в муниципальной казне, в субаренду Арендатор не освобождается от уплаты арендных платежей со всей арендуемой площади.

2. Информация о проведенных публичных консультациях.

Публичные консультации проводились в период с 11 июля 2016 года по 05 августа 2016 года.

Уведомление о проведении экспертизы Решения и опросной лист были размещены на официальном сайте администрации Барабинского района в сети Интернет по следующей гиперссылке: <http://www.admbaraba.ru/page/uvedomlenie-o-provedenii-ekspertizy-1>, а также на портале "Электронная демократия" - <http://dem.nso.ru/lawandnra/57e73a47-fae3-4aa6-81bb-5a1d5ac07521>

В рамках проведения публичных консультаций администрация направила соответствующие уведомления (письма) следующим органам и лицам:

- в администрации муниципальных образований Барабинского района;
- общественному помощнику уполномоченного по защите прав предпринимателей в Барабинском районе;
- разработчику акта.

Участники данного мероприятия проявили сдержанную позицию в отношении данного нормативного правового акта. Предложения и замечания со стороны представителей инвестиционной и предпринимательской деятельности не были представлены.

3. Выводы по результатам экспертизы.

3.1. Сравнение исходного и действующего регулирования

Решения четвертой сессии Совета Депутатов Барабинского района второго созыва от 16.03.2011 г № 35 «Об утверждении положения «О порядке предоставления в аренду муниципального имущества Барабинского района» было включено в план в экспертизы нормативно правовых актов Барабинского района на второе полугодие 2016 года по предложению начальника отдела имущества и земельных отношений администрации Барабинского района.

Следует учитывать, что глубина анализа в процессе экспертизы зависит от степени регулирующего воздействия нормативного акта: высокая (если акт содержит новые обязанности субъектов предпринимательской деятельности), средняя (если изменяется содержание установленных ранее обязанностей) или низкая (в иных случаях). Следовательно, в первую очередь необходимо сопоставить Положение с нормативным актом, действовавшим ранее его принятия.

До вступления в силу Решения предоставление муниципального имущества Барабинского района (кроме земельных участков) осуществлялось в соответствии с Положением о порядке предоставления в аренду нежилых помещений (зданий,

сооружений), находящихся в муниципальной собственности Барабинского района, утвержденным Решением девятой сессии Совета депутатов Барабинского района первого созыва от 16.11.2005 г (в редакции решений Совета депутатов Барабинского района двадцать девятой сессии от 19.11.2008 г. № 4, тридцать третьей сессии от 24.06.2009 г. № 3). Вытекающее из него регулирование (далее также – исходное регулирование) во многом совпадает с правовым регулированием, вытекающим из Порядка (далее также – действующее регулирование).. Вместе с тем, при введении действующего регулирования произошли некоторые изменения, а именно:

1. Действующее Положение в отличие от исходного прописывает более подробно перечень организаций, которые могут выступать в качестве Арендодателя муниципального имущества:
 - в случае, если муниципальное имущество закреплено за муниципальными казенными учреждениями, и, если имущество находится в муниципальной казне - арендодателем выступает администрация Барабинского района;
 - в случае, если имущество закреплено за муниципальными унитарными и казенными предприятиями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления – арендодателями выступают указанные предприятия;
 - в случае, если имущество закреплено на праве оперативного управления за автономными и бюджетными учреждениями – арендодателями выступают указанные учреждения;в исходном положении прописано только, что администрация Барабинского района может выступать представителем собственника при передаче в аренду муниципального имущества Барабинского района.
2. Действующее положение, в отличие от исходного, устанавливает не только порядок сдачи в аренду нежилых помещений (зданий, сооружений), находящихся в муниципальной собственности Барабинского района, а именно порядок сдачи в аренду и субаренду муниципального имущества Барабинского района, переданного в хозяйственное ведение и оперативное управление муниципальными предприятиями и учреждениями, а также муниципального имущества, составляющего муниципальную казну, и порядок определения величины арендной платы за пользование муниципальным имуществом и ее перечисление в местный бюджет.
3. Также исходное положение не прописывало ограничения для муниципальных учреждений (за исключением автономных и бюджетных) выступать арендодателями муниципального имущества, закрепленного за ними на праве оперативного управления. Данное регулирование нашло свое отражение в действующей редакции Положения.
4. Исходное регулирование не прописывало условие, по которому заключение договоров аренды, объектом которых является недвижимое имущество, закрепленное за предприятиями на праве хозяйственного ведения (оперативного управления), автономными и бюджетными учреждениями – на праве оперативного управления, возможно только с согласия

администрации Барабинского района, это условие обозначено в действующем Положении.

5. Также действующее регулирование прописывает право заключать:
- договоры аренды, объектом которых является движимое имущество, закрепленное за муниципальными предприятиями на праве хозяйственного ведения (оперативного управления), а также за автономными и бюджетными учреждениями – на праве оперативного управления, указанным предприятиям и учреждениям самостоятельно;
 - договоры аренды, объектом которых является особо ценное движимое имущество, закрепленное за автономными и бюджетными учреждениями на праве оперативного управления, указанными учреждениями с согласия администрации Барабинского района;
- в исходном положении этого не было оговорено.
6. В действующем регулировании изменена сама процедура порядка предоставления муниципального имущества в аренду:

Исходное регулирование	Действующее регулирование
<p>1. Заключение договоров аренды нежилых помещений (зданий, сооружений) может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров в соответствии с Положением «О проведении торгов (аукционов, конкурсов) по продаже права аренды нежилых помещений (зданий, сооружений), находящихся в муниципальной собственности Барабинского района Новосибирской области», утвержденным решением сессии Совета депутатов Барабинского района, за исключением случаев, указанных в статье 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;</p> <p>2. Договоры аренды оформляются и регистрируются специалистами управления экономического развития, имущества и земельных отношений администрации Барабинского района в соответствии с требованиями ст. 651 ГК</p>	<p>1. Заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества (далее также договоры), в том числе закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, в соответствии с требованиями антимонопольного законодательства возможно следующими способами:</p> <p>1) по результатам проведения конкурса или аукциона на право заключения таких договоров в соответствии с законодательством о защите конкуренции;</p> <p>2) без проведения торгов в случаях, предусмотренных законом о защите конкуренции, в том числе в случае предоставления указанного имущества в виде муниципальной</p>

РФ;

3. Вопрос о предоставлении в аренду нежилого помещения (здания, сооружения) рассматривается Арендодателем в двухнедельный срок.

преференции в порядке, установленном законом о защите конкуренции.

2. Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров и перечень случаев заключения указанных договоров путем проведения торгов в форме конкурса устанавливаются Правительством Российской Федерации.

3. Информационные сообщения о проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды и итогах торгов подлежат опубликованию в официальном печатном издании, определяемом на конкурсной основе, и на сайте администрации Барабинского района в сети Интернет.

4. В установленном законодательством порядке отдельным хозяйствующим субъектам может быть предоставлена муниципальная преференция.

Муниципальная преференция предоставляется с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

5. Для рассмотрения вопроса о сдаче муниципального имущества в аренду юридические и физические лица, заинтересованные в получении в аренду муниципального имущества, в том числе закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными предприятиями и учреждениями, которым они могут распоряжаться только с согласия собственника, а также имущества, находящегося в муниципальной

казне, направляют в администрацию Барабинского района заявление о предоставлении конкретного муниципального имущества в аренду в произвольной форме с указанием направления по использованию, согласованное с Балансодержателем.

Администрация Барабинского района, рассмотрев заявление в течение 30 дней с даты получения, направляет заявителю ответ о возможности предоставления такого имущества в аренду в установленном законодательством порядке.

6. Если предлагаемое для передачи в аренду муниципальное имущество относится к объектам социальной сферы, возникновение, обособление или приобретение которого предназначено для целей образования, воспитания, развития, отдыха и оздоровления детей, оказания медицинской, лечебно-профилактической помощи детям, социальной защиты и социального обслуживания детей, то заключению договора аренды такого имущества должна предшествовать проводимая собственником муниципального имущества экспертная оценка последствий заключаемого договора в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.1998 N 124-ФЗ "Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации". Данная оценка проводится экспертной комиссией, состав и положение о работе которой утверждаются постановлением администрации Барабинского района.

Договор аренды не может заключаться, если в результате экспертной оценки установлена возможность ухудшения обеспечения

образования, воспитания, развития, отдыха и оздоровления детей, оказания медицинской, лечебно-профилактической помощи детям, социальной защиты и социального обслуживания детей.

7. В случае принятия решения о проведении торгов в установленном законодательством порядке администрация Барабинского района назначает организатора торгов.

В качестве организатора торгов могут выступать администрация Барабинского района, владелец имущества на праве хозяйственного ведения или оперативного управления (муниципальные предприятия, автономные и бюджетные учреждения), а также специализированные организации.

8. Администрация Барабинского района, выступающая организатором торгов, при передаче муниципального имущества, находящегося в муниципальной казне и в оперативном управлении муниципальных казенных учреждений, в установленном законодательством порядке принимает решение о создании постоянно действующей комиссии, осуществляющей функции по организации и проведению торгов, состав и положение о работе которой утверждаются постановлением администрации Барабинского района.

9. Прием-передача сдаваемого в аренду муниципального имущества осуществляется в пятидневный срок со дня заключения соответствующего договора по акту приема-передачи, в котором отражается состояние имущества на момент передачи. Акт приема-передачи оформляется

Балансодержателем, а при передаче в аренду имущества казны - собственником имущества.

10. Муниципальные предприятия, автономные и бюджетные учреждения, которым в соответствии с законодательством предоставлено право на передачу закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления муниципального имущества в аренду с согласия собственника муниципального имущества, располагающие имуществом, которое они считают целесообразным для передачи в аренду, направляют в администрацию Барабинского района на согласование предложения по передаче такого муниципального имущества в аренду.

Администрация Барабинского района в двухнедельный срок с момента их поступления принимает следующее решение:

- а) о согласии на передачу муниципального имущества в аренду;
- б) о несогласии на передачу муниципального имущества в аренду.

11. Перечень объектов муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), подлежащих передаче в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ, утверждается постановлением администрации Барабинского района после согласования с Советом депутатов Барабинского района. Муниципальное имущество, включенное в указанный перечень,

	<p>может быть использовано только в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства. Данный перечень подлежит обязательному опубликованию в средствах массовой информации, а также размещению в сети Интернет.</p>
--	--

7. Также произошли изменения и в части самого договора аренды. Так, исходное Положение прописывало, что договор аренды нежилых помещений, является основным документом, регламентирующим отношения Арендодателя и Арендатора. В отличие от него действующее регулирование указывает, что договор аренды регламентирует отношения представителя собственника, Арендодателя, Балансодержателя и Арендатора. В обоих случаях прописано, что договор аренды может быть как краткосрочным (до 1 года), так и долгосрочным (от 1 года и более).

Исходное регулирование	Действующее регулирование
<p>1. Договор аренды, заключенный сроком до одного года вступает в силу с момента подписания сторонами. Договор аренды, заключенный на срок свыше одного года вступает в силу с момента государственной регистрации права аренды.</p>	<p>1. Договоры аренды объектов муниципального недвижимого имущества, сроком ровно на 1 год и более, подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области в установленном порядке.</p> <p>2. Заключение договора аренды муниципального имущества не предоставляет Арендатору права выкупа такого имущества, если иное не предусмотрено законодательством</p>

Российской Федерации.

3. В договоре аренды предусматривается состав передаваемого в аренду имущества, размер и порядок внесения арендной платы, сроки аренды, распределение обязанностей ответственность сторон и прочие положения.

4. Договоры аренды муниципального недвижимого имущества и все изменения к данным договорам, подлежащие государственной регистрации, где стороной в договоре выступает администрация Барабинского района, регистрируются в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

В договорах аренды, где администрация Барабинского района не является стороной в договоре, а только согласовывает сделки по аренде, государственная регистрация договора и все изменения к нему осуществляются согласно договоренности сторон.

5. Договор аренды может быть расторгнут досрочно:

а) по соглашению сторон;

б) при ликвидации Арендатора;

в) при предоставлении Арендатору другого помещения с его согласия;

г) в судебном порядке при существенном нарушении условий договора стороной, в том числе при наличии задолженности по арендной плате свыше 3-х месяцев, при использовании арендованного имущества не по назначению, а также в иных случаях, предусмотренных договором аренды и

	<p>законодательством Российской Федерации.</p> <p>6. Договор аренды муниципального имущества, находящегося в муниципальной казне или закрепленного за муниципальными казенными учреждениями, подписывается в течение 20 рабочих дней администрацией Барабинского района - Арендодателем, учреждением - Балансодержателем и Арендатором.</p> <p>7. Договор аренды недвижимого муниципального имущества, закрепленного за муниципальным унитарным (казенным) предприятием, автономным и бюджетными учреждениями, подписывается самим предприятием (учреждением) - Арендодателем, Арендатором и согласовывается с администрацией Барабинского района.</p> <p>8. После заключения договора аренды муниципального имущества, закрепленного за муниципальным казенным учреждением, Управление экономического развития, имущества и земельных отношений администрации Барабинского района вносит информацию о вновь заключенном договоре аренды в реестр договоров аренды и направляет экземпляр договора в Управление финансов и налоговой политики Барабинского района для обеспечения контроля за своевременным поступлением средств за аренду муниципального имущества в районный бюджет.</p>
--	--

8. Исходное положение не прописывало порядок сдачи муниципального имущества в субаренду.
9. Также произошли изменения в условиях установления арендной платы:

Исходное регулирование	Действующее регулирование
<p>1. Размер арендной платы определяется в соответствии с методикой определения размера арендной платы при сдаче в аренду нежилых помещений, утвержденной решением сессии Совета депутатов Барабинского района и в соответствии со ст. 654 ГК РФ.</p> <p>2. Размер арендной платы, сроки внесения и порядок расчета устанавливаются договором аренды.</p> <p>3. В случае изменения арендной платы, Арендодатель извещает об этом Арендатора за два месяца до срока введения новых условий оплаты арендуемого объекта.</p> <p>В случае заключения договора аренды на срок до 1 года, арендная плата не может изменяться в течении срока действия договора аренды.</p>	<p>1. Размер арендной платы при передаче в аренду нежилых помещений определяется в соответствии с Методикой определения размера арендной платы при сдаче в аренду нежилых помещений, расположенных на территории Барабинского района.</p> <p>Применение Методики определения размера арендной платы при заключении договоров аренды является обязательным для всех Арендодателей муниципального имущества с целью получения базовой ставки арендной платы. Базовая ставка может быть изменена в сторону увеличения по соглашению сторон.</p> <p>При проведении торгов на право заключения договора аренды размер арендной платы, определенный в соответствии с Методикой, является начальной ценой при проведении аукциона либо при проведении конкурса, при условии, что размер арендной платы является критерием конкурса.</p> <p>2. Арендная плата, установленная в соответствии с настоящим Положением, является доходом, получаемым от использования сданного в аренду муниципального имущества, и подлежит перечислению:</p> <p>а) в бюджет Барабинского района в полном объеме, если имущество закреплено за муниципальными учреждениями либо находится в муниципальной казне;</p> <p>б) на расчетный счет предприятий, если имущество</p>

находится в ведении муниципальных предприятий;

в) на расчетный счет автономных учреждений, если имущество находится в ведении муниципальных автономных учреждений.

3. Расходы Арендодателя (Балансодержателя) по содержанию сданного в аренду муниципального имущества (амортизация, налог на имущество, плата за землю, эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги) не включаются в установленную настоящим Положением арендную плату. Оплата данных расходов производится Арендатором по отдельному договору с Балансодержателем имущества (договор на оказание услуг) или поставщиком услуг.

4. Сведения о поступлении средств от сдачи муниципального имущества в аренду ежемесячно, до 5-го числа месяца, следующего за отчетным, передаются Управлением финансов и налоговой политики Барабинского района в Управление экономического развития, имущества и земельных отношений администрации Барабинского района. Управление экономического развития, имущества и земельных отношений администрации Барабинского района по данным Управления финансов и налоговой политики Барабинского района готовит и направляет отчетную информацию о результатах сдачи муниципального имущества Барабинского района в аренду Главе Барабинского района.

5. За неуплату арендной платы

	<p>Арендаторы и Субарендаторы несут ответственность в соответствии с условиями договоров и действующим законодательством Российской Федерации.</p> <p>6. Размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон не чаще 1 раза в год в случаях:</p> <ul style="list-style-type: none"> - изменения коэффициентов, используемых при расчете арендной платы по методике, утвержденной в установленном порядке; - изменения стоимости арендованного имущества после проведения рыночной оценки; - изменения экономической ситуации согласно коэффициенту инфляции по Новосибирской области.
--	--

10. В действующем регулировании нашло свое отражение определение арендной платы при сдаче в аренду имущественных комплексов, расчет арендной платы оборудования, транспортных средств и другого движимого имущества, также прописан учет и контроль за поступлением денежных средств от сдачи муниципального имущества, списание дебиторской (кредиторской) задолженности по арендной платы и пени. Указанные положения в исходном регулировании не были прописаны.

11. В действующем регулировании Методика определения размера арендной платы при сдаче нежилых помещений, расположенных на территории Барабинского района не подлежала изменению, она полностью совпадает с Методикой приведенной в исходном Положении.

Таким образом, Порядок изменил содержание некоторых обязанностей субъектов предпринимательской деятельности, которые они исполняли ранее. Следовательно, исследуемый нормативный акт является актом средней степени регулирующего воздействия.

3.2. Анализ действующего регулирования.

Пунктом 4.1 Порядка предусмотрено, что договор аренды может быть заключен по результатам проведения торгов (организатором которых выступает арендодатель, конкретизированный в пункте 4.7 Порядка: таковым является администрация Барабинского района, владелец имущества на праве хозяйственного ведения или оперативного управления (муниципальные предприятия, автономные и бюджетные учреждения), а также специализированные организации, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, без их проведения.

Пункты 2.9 и 3.1 Порядка (перечень лиц, которые могут являться арендаторами, и объектов аренды соответственно), как представляется, также не затруднят осуществление предпринимательской и инвестиционной деятельности: так, перечень возможных арендаторов охватывает всех субъектов предпринимательской деятельности (юридические лица, а также зарегистрированные в качестве лиц, самостоятельно осуществляющих предпринимательскую деятельность, то есть индивидуальные предприниматели). Перечень объектов рассматривался выше.

Пунктом 4.5 Порядка закреплено, что юридические и физические лица, заинтересованные в получении в аренду муниципального имущества, в том числе закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными предприятиями и учреждениями, которым они могут распоряжаться только с согласия собственника, а также имущества, находящегося в муниципальной казне, для рассмотрения вопроса о сдаче муниципального имущества в аренду направляют в администрацию Барабинского района заявление о предоставлении конкретного муниципального имущества в аренду в произвольной форме с указанием направления по использованию, согласованное с Балансодержателем.

Администрация Барабинского района, рассмотрев заявление в течение 30 дней с даты получения, направляет заявителю ответ о возможности предоставления такого имущества в аренду в установленном законе порядке.

Согласно пункту 7.3 Порядка, при расчете арендной платы в соответствии (приложение №3 к Порядку), с методикой, расходы арендодателя (балансодержателя) по содержанию сданного в аренду муниципального имущества (амортизация, налог на имущество, плата за землю, эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги) не включаются в размер арендной платы, а возмещение данных расходов производится арендатором по отдельному договору а арендодателем имущества.

Понятие «*необходимые административно-хозяйственные услуги*» недостаточно конкретно, следствием чего могут являться споры между сторонами договоров о его конкретном содержании. В случае если перечень таких расходов определяется в одностороннем порядке арендодателем, данное обстоятельство затрудняет осуществление предпринимательской деятельности и нуждается в устранении. Однако исходя из предложения второго пункта 7.3 Порядка, перечень подлежащих компенсации расходов устанавливается сторонами совместно. В этом случае использование указанного термина не затрудняет осуществление предпринимательской деятельности.

Представляется, что все перечисленные компенсируемые расходы по своей экономической природе можно разделить на два вида: подлежащий уплате налог и оплата потребляемых арендатором услуг. Основанием для такой классификации является возможность уменьшения налоговой базы (если используемая арендатором система налогообложения допускает это) соответствующих расходов.

Так, согласно статье 247 Налогового кодекса Российской Федерации, для российской организации, не являющейся участником консолидированной группы

налогоплательщиков, объектом налогообложения налога на прибыль являются полученные доходы, уменьшенные на величину произведенных расходов, которые определяются в соответствии с главой 25 Налогового кодекса Российской Федерации. Пунктом 2 статьи 252 указанного нормативного акта установлено, что расходы в зависимости от их характера, а также условий осуществления и направлений деятельности налогоплательщика подразделяются на расходы, связанные с производством и реализацией, и внереализационные расходы. При этом подпунктами 6, 10, 25 пункта 1 статьи 264 Кодекса («Прочие расходы, связанные с производством и (или) реализацией», находящейся в главе 25) установлено, что к числу таковых относятся, в частности, расходы на услуги по охране имущества, арендные платежи за арендуемое имущество, расходы на оплату услуг связи.

Если налогоплательщик применяет упрощенную систему налогообложения с объектом «доходы, уменьшенные на величину расходов», аналогичные положения применимы и к нему на основании подпунктов 4, 10, 18 пункта 1 статьи 346.18 Налогового кодекса Российской Федерации.

В этой связи компенсация таких расходов позволяет арендатору уменьшать налоговую базу по налогу на прибыль и по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения. В отношении компенсируемого сверх арендной платы налога на имущество организаций и платы за землю аналогичный вывод сделать нельзя.

Так, согласно пункту 1 статьи 8 Налогового кодекса Российской Федерации, под налогом понимается *обязательный, индивидуально безвозмездный* платеж, взимаемый с организаций и физических лиц в форме отчуждения принадлежащих им на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления денежных средств в целях финансового обеспечения деятельности государства и (или) муниципальных образований. Учитывая, что уплата налога, исходя из сказанного, не влечет юридически обязательного встречного предоставления каких-либо благ, компенсация налогоплательщику уплаченного им налога или безвозмездное предоставление денежных средств в целях последующего их использования для уплаты налога - экономически необоснованно. Следовательно, налогоплательщик не будет вправе вычесть такую сумму из налогооблагаемой базы налога на прибыль и налога, уплачиваемого в связи с применением упрощенной системы налогообложения.

Министерство полагает, что возложение на арендатора, являющегося субъектом предпринимательской деятельности, экономически необоснованной обязанности по уплате денежных средств затрудняет осуществление его предпринимательской деятельности, поскольку не позволяет более эффективно использовать ту часть денежных средств, которой вследствие исполнения такой обязанности указанный субъект лишается.

Одновременно следует учитывать, что размер арендной платы предполагается таким, чтобы сдача в аренду соответствующего имущества не носила для собственника убыточный характер (исключая случаи государственной поддержки, предоставляемой в форме льготных арендных платежей). В этой связи компенсация

налога на имущество организаций может входить в состав арендной платы, в том числе в качестве ее переменной части.

Аналогичным образом доказывается тот факт, что возложение на арендатора, осуществляющего предпринимательскую деятельность, обязанности по компенсации арендодателю платы за землю сверх арендной платы затрудняет осуществление им предпринимательской деятельности.

В иных положениях Порядка на текущий момент не выявлено признаков затруднения осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности.

4. Сведения о выявленных положениях нормативного правового акта, которые создают необоснованные затруднения осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, способствуют возникновению необоснованных расходов бюджета Барабинского района:

По итогам анализа в соответствии с пунктом 3.5 Порядка проведения экспертизы муниципальных нормативных правовых актов Барабинского района сделан вывод о наличии в исследуемом нормативном акте следующих положений, затрудняющих осуществление предпринимательской и инвестиционной деятельности:

№ п/п	Критерии	Наличие или отсутствие выявленных положений, которые создают необоснованные затруднения осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также способствуют возникновению необоснованных расходов бюджета Барабинского района
1	Наличие в нормативном правовом акте избыточных требований по подготовке и (или) представлению документов, сведений, информации	отсутствуют
2	Наличие в нормативном правовом акте требований, связанных с необходимостью создания, приобретения, содержания, реализации каких-либо активов, возникновения, наличия или прекращения договорных обязательств, наличия персонала, осуществления не связанных с представлением информации или подготовкой документов работ, услуг в связи с организацией,	Пункт 7.3 необоснованно возлагает на арендатора обязанность по компенсации расходов арендодателя на уплату налога на имущество организаций, земельной платы сверх арендной платы, что, в частности, не позволяет уменьшать налогооблагаемую базу арендатора на сумму таких компенсаций

	осуществлением или прекращением определенного вида деятельности, которые, по мнению субъекта предпринимательской и инвестиционной деятельности, необоснованно усложняют ведение деятельности либо приводят к существенным издержкам или невозможности осуществления предпринимательской или инвестиционной деятельности	
3	Отсутствие, неточность или избыточность полномочий лиц, наделенных правом проведения проверок, участия в комиссиях, выдачи или осуществления согласований, определения условий и выполнения иных установленных законодательством обязательных процедур	отсутствуют
4	Наличие положений, способствующих возникновению необоснованных расходов бюджета Барабинского района	отсутствуют
5	Отсутствие необходимых организационных или технических условий, приводящее к невозможности реализации исполнительными органами местного самоуправления установленных функций в отношении субъектов предпринимательской или инвестиционной деятельности	отсутствуют

5. Предложения о способах устранения положений нормативного правового акта, которые создают необоснованные затруднения осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, способствуют возникновению необоснованных расходов бюджета Барабинского района.


Принимая во внимание вышеуказанное Управление экономики, труда и контрактной системы администрации Барабинского района предлагает Решение четвертой сессии Совета Депутатов Барабинского района второго созыва от 16.03.2011 г № 35 «Об утверждении положения «О порядке предоставления в аренду муниципального имущества Барабинского района» (в редакции решения

четырнадцатой сессии Совета депутатов Барабинского второго созыва от 14.11.2012 г. № 122) признать утратившим силу и разработать новый нормативный правовой акт в соответствии с действующим налоговым законодательством Российской Федерации.

6. Предложения и замечания лиц, участвовавших в экспертизе.

Предложения не поступили.

Начальник Управления экономики,
труда и контрактной системы
администрации Барабинского района



(подпись)

Мышова С.А.
(Ф.И.О.)