



ПРАВИТЕЛЬСТВО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

«03» февраля 2016 г.

№ 2-3

об экспертизе приказа департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 12.01.2012 № 31 «Об утверждении Порядка сдачи в аренду государственного имущества, находящегося в государственной собственности Новосибирской области»

В соответствии с пунктом 14 Порядка проведения экспертизы нормативных правовых актов Новосибирской области, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, в целях выявления положений, необоснованно затрудняющих осуществление предпринимательской и инвестиционной деятельности, утвержденного Постановлением Правительства Новосибирской области от 15.07.2014 № 275-п (далее – Порядок проведения экспертизы), а также в соответствии с Планом экспертизы нормативных правовых актов Новосибирской области на второе полугодие 2015 года, министерством экономического развития Новосибирской области (далее – министерство) проведена экспертиза приказа департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 12.01.2012 № 31 «Об утверждении Порядка сдачи в аренду государственного имущества, находящегося в государственной собственности Новосибирской области» (далее соответственно – Приказ, Порядок). Приказ разработан департаментом имущества и земельных отношений Новосибирской области (далее – разработчик акта, департамент).

1. Общее описание рассматриваемого регулирования

1.1. Общее содержание нормативного акта

Утвержденный Приказом Порядок устанавливает процедуру сдачи в аренду, а также в субаренду государственного имущества (исключая земельные участки), находящегося в собственности Новосибирской области (пункт 1 Порядка). При этом пунктом 7 Порядка установлен перечень объектов, подпадающих под указанное регулирование: нежилые здания, сооружения, нежилые помещения и иное нежилое недвижимое имущество, находящееся в хозяйственном ведении или

оперативном управлении унитарных предприятий Новосибирской области, оперативном управлении государственных учреждений Новосибирской области либо составляющее областную казну; оборудование, автотранспорт и другое движимое имущество, находящееся в хозяйственном ведении или оперативном управлении унитарных предприятий Новосибирской области, оперативном управлении государственных учреждений Новосибирской области либо составляющее областную казну.

При этом согласно части 1 статьи 32 Закона Новосибирской области от 06.12.2001 № 198-ОЗ «Об управлении и распоряжении государственной собственностью Новосибирской области», областную казну Новосибирской области составляют средства областного бюджета и иное имущество, находящееся в собственности области и не закрепленное за предприятиями и государственными учреждениями.

Договоры аренды указанного имущества могут заключаться по результатам торгов (конкурсов, аукционов), а в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, без их проведения (абзац 1 пункта 4 Порядка). Процедуры, предусмотренные для каждого из этих двух способов заключения договора, показаны и проанализированы далее. При этом в обоих случаях в первую очередь арендодатель получает согласие департамента на заключение договора, кроме случаев, когда арендодателем является департамент. Закрытый перечень оснований для отказа в заключении договора или в даче согласия на заключение договора аренды областного имущества предусмотрен подпунктами 1–11 пункта 13 Порядка:

- 1) отсутствуют правовые основания для предоставления заявителю областного имущества в аренду без проведения торгов;
- 2) отсутствует на момент обращения заявителя областное имущество, свободное от прав третьих лиц, которое может быть передано в аренду;
- 3) в отношении указанного в заявлении областного имущества принято решение о проведении торгов;
- 4) в отношении указанного в заявлении областного имущества принято решение о предоставлении его государственным органам, органам местного самоуправления, государственным и муниципальным учреждениям;
- 5) содержание заявления не позволяет установить запрашиваемую информацию;
- 6) запрашиваемые заявителем в аренду помещения не относятся к объектам недвижимого имущества, находящимся в собственности Новосибирской области и предназначенным для сдачи в аренду;
- 7) наличие непогашенной задолженности по арендной плате, а также нарушение, неисполнение или недобросовестное исполнение иных условий по предыдущим договорам аренды областного имущества;
- 8) несоответствие цели (целей) использования имущества, заявляемой потенциальным арендатором, функциональному назначению данного имущества;
- 9) указанное в заявке областное имущество запрашивается в целях его использования для организации и проведения азартных игр;

10) не предоставлены или предоставлены не в полном объеме документы, указанные в пунктах 8, 9, 10 Порядка;

11) представленные документы не подтверждают права заявителя быть арендатором в соответствии с действующим законодательством.

Пунктом 18 Порядка устанавливаются требования к содержанию договора аренды (он должен предусматривать перечень и стоимость передаваемого в аренду областного имущества, размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы, сроки аренды, права, обязанности и ответственность сторон). При этом пункт 16 Порядка также предусматривает, что договор регулирует отношения арендодателя, арендатора и представителя собственника. Расторгнутый договор досрочно, согласно пункту 20 Порядка, может быть по соглашению сторон, в судебном порядке при нарушении его условий и в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством или договором аренды.

В случае если арендуемое имущество находится в оперативном управлении государственного казенного учреждения Новосибирской области или входит в состав имущества, составляющего казну Новосибирской области, и предоставляется без проведения торгов, то размер арендной платы определяется в соответствии с методикой расчета арендной платы, утверждаемой департаментом (пункт 21 Порядка). В этом случае в ее состав не входят «расходы арендодателя по содержанию сданного в аренду областного имущества (налог на имущество организаций, плата за землю, эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги)», которые возмещаются «по отдельному договору с арендодателем имущества».

Предусматривается также обязанность по перечислению арендной платы в областной бюджет Новосибирской области в полном объеме, за исключением доходов, получаемых от использования областного имущества, закрепленного за государственными автономными, бюджетными учреждениями Новосибирской области, а также областного имущества, закрепленного за унитарными предприятиями Новосибирской области (пункт 22 Порядка) и обязанность унитарных предприятий Новосибирской области и государственных автономных, бюджетных учреждений Новосибирской области не позднее каждого 10 числа месяца, следующего за отчетным, представлять в департамент информацию о поступивших доходах от сдачи областного имущества в аренду (пункт 24 Порядка).

Порядок предоставления областного имущества в субаренду соответствует порядку его предоставления в аренду (пункт 26 Порядка), исключая состав лиц, от которых необходимо получить согласие на заключение такого договора: таковыми являются департамент и арендодатель (пункт 25 Порядка).

1.2. Заключение договора аренды имущества, не составляющего казну Новосибирской области, по результатам торгов

Согласно пункту 8 Порядка, первое действие, которое должен совершить арендодатель, желающий заключить договор аренды областного имущества по результатам проведения торгов, – соответствующее письменное обращение в

департамент. В таком обращении должны содержаться следующие сведения:

- 1) имущество, подлежащее передаче в аренду;
- 2) цели использования указанного имущества;
- 3) способ передачи в аренду (по результатам торгов);
- 4) срок¹.

Если помещение, сдача в аренду которого предполагается, находится в здании государственного образовательного учреждения Новосибирской области, к указанному обращению прикладывается также экспертное заключение о последствиях сдачи в аренду такого помещения.

Представленные документы департамент рассматривает в течение 15 дней (пункт 12 Порядка), после чего принимает решение о даче согласия на совершение сделки, связанной с предоставлением областного имущества в аренду по результатам торгов, или об отказе в даче такого согласия (подпункты 1 и 3 пункта 12 Порядка).

Закрытый перечень оснований, по которым департамент может принять решение об отказе в даче согласия на совершение сделки, связанной с предоставлением в аренду областного имущества, содержится в пункте 13 Порядка и приводился выше.

1.3. Заключение договора аренды имущества, не составляющего казну Новосибирской области, без проведения торгов

Согласно пункту 8 Порядка, первое действие, которое должен совершить арендодатель, желающий заключить договор аренды областного имущества без проведения торгов, – соответствующее письменное обращение в департамент. В таком обращении должны содержаться следующие сведения:

- 1) имущество, подлежащее передаче в аренду;
- 2) цели использования указанного имущества;
- 3) способ передачи в аренду (без проведения торгов);
- 4) срок.

Если помещение, сдача в аренду которого предполагается, находится в здании государственного образовательного учреждения Новосибирской области, к указанному обращению прикладывается также экспертное заключение о последствиях сдачи в аренду такого помещения.

Представленные документы департамент рассматривает в течение 15 дней (пункт 12 Порядка), после чего принимает решение о даче согласия на совершение сделки, связанной с предоставлением областного имущества в аренду без проведения торгов, или об отказе в даче такого согласия (подпункты 2 и 3 пункта 12 Порядка).

Закрытый перечень оснований, по которым департамент может принять решение об отказе в даче согласия на совершение сделки, связанной с предоставлением в аренду областного имущества, содержится в пункте 13 Порядка и приводился выше.

В случае получения арендодателем согласия департамента на заключение

¹ Следует полагать, срок аренды.

договора аренды арендодатель и потенциальный арендатор должны представить определенные документы.

Так, арендодатель – государственное казенное учреждение представляет в департамент ведомость имущества, подлежащего передаче в аренду, а в случае передачи недвижимого имущества – также копию плана (выкопировку) помещений из технического паспорта с экспликацией имущества, передаваемого в аренду (подпункт 2 пункта 9 Порядка).

Арендодатель – унитарное предприятие, государственное бюджетное или автономное учреждение представляет в департамент «в течение месяца» копию заключенного без проведения торгов договора аренды областного имущества с приложениями (копия плана (выкопировка) помещений из технического паспорта с экспликацией имущества, передаваемого в аренду, акты приема-передачи) и расчет арендной платы (подпункт 3 пункта 9 Порядка).

Лицо, желающее арендовать областное имущество, находящееся в оперативном управлении государственного казенного учреждения Новосибирской области, согласно подпункту 1 пункта 9 Порядка, представляет в департамент следующие документы:

— заявка по установленной форме, где определенно указаны имущество, подлежащее передаче по договору аренды, цель его использования;

— копия документа, удостоверяющего личность заявителя (как пояснил разработчик акта, в том числе личность руководителя или представителя заявителя – юридического лица);

— копия документа, подтверждающего полномочия руководителя (для юридического лица);

— копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя заявителя;

— копия устава (с учетом последних изменений), заверенная печатью заявителя (с указанием даты заверения);

— копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе, заверенная печатью заявителя;

— «копия информационного письма об учете в Статрегистре Росстата (с расшифровкой кодов)».

Кроме того, «дополнительно к перечисленным документам предоставляются:

— субъектами малого и среднего предпринимательства – сведения о средней численности работников за предшествующий календарный год, копия бухгалтерского баланса с приложениями (финансовые результаты) за последний отчетный период или копия налоговой декларации по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения за последний отчетный период (заверенные печатью заявителя);

— некоммерческими организациями – копия бухгалтерского баланса с приложениями (финансовые результаты) за последний отчетный период или копия налоговой декларации по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения за последний отчетный период

(заверенные печатью заявителя)».

В случае если имущество находится в оперативном управлении государственного казенного учреждения, дача согласия на заключение договора, согласно пункту 15 Порядка, производится в течение 30 дней со дня поступления документов, указанных в подпункте 1 пункта 9 Порядка (то есть документов, предоставляемых потенциальным арендатором).

1.4. Заключение договора аренды имущества, составляющего казну Новосибирской области

Лицо, желающее заключить договор аренды областного имущества, составляющего казну Новосибирской области, должен для этих целей обратиться в департамент, представив следующие документы:

— заявка по установленной форме, где определено указаны имущество, подлежащее передаче по договору аренды, цель его использования;

— копия документа, удостоверяющего личность заявителя (как пояснил разработчик акта, в том числе личность заявителя – индивидуального предпринимателя, личность заявителя – представителя юридического лица и заявителя – руководителя юридического лица);

— копия документа, подтверждающего полномочия руководителя (для юридического лица);

— копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя заявителя;

— копия устава (с учетом последних изменений), заверенная печатью заявителя (с указанием даты заверения);

— копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе, заверенная печатью заявителя;

— «копия информационного письма об учете в Статрегистре Росстата (с расшифровкой кодов)».

Кроме того, «дополнительно к перечисленным документам предоставляются:

— субъектами малого и среднего предпринимательства – сведения о средней численности работников за предшествующий календарный год, копия бухгалтерского баланса с приложениями (финансовые результаты) за последний отчетный период или копия налоговой декларации по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения за последний отчетный период (заверенные печатью заявителя);

— некоммерческими организациями – копия бухгалтерского баланса с приложениями (финансовые результаты) за последний отчетный период или копия налоговой декларации по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения за последний отчетный период (заверенные печатью заявителя)».

В течение 15 дней с момента их поступления департамент рассматривает представленные документы, после чего выносит решение о предоставлении областного имущества по результатам торгов или без их проведения либо об отказе в заключении соответствующего договора (пункт 12 Порядка). При этом

последнее из упомянутых решений может быть принято не иначе чем при наличии одного из оснований, указанных в пункте 13 Порядка (перечень приводился выше).

В случае если принято решение о заключении договора аренды без проведения торгов, то такой договор заключается не позднее 30 дней с момента поступления указанных документов (пункт 15 Порядка). Обязанность по изготовлению ведомости имущества, подлежащего передаче в аренду, и копии плана (выкопировки) помещений из технического паспорта с экспликацией имущества, передаваемого в аренду, пунктом 10 Порядка возложена на департамент.

2. Информация о проведенных публичных консультациях

Публичные консультации проводились в период с 7 октября 2015 года по 9 ноября 2015 года.

Уведомление о проведении экспертизы Порядка и опросный лист были размещены на официальном сайте Правительства Новосибирской области в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по следующей гиперссылке:

http://www.nso.ru/sites/test.new.nso.ru/wodby_files/files/page_2485/1_0.rar.

В рамках проведения публичных консультаций министерство направило соответствующие уведомления (письма) следующим органам и лицам:

- Межрегиональной ассоциации руководителей предприятий;
- Новосибирской городской торгово-промышленной палате;
- Новосибирскому областному отделению Общероссийской общественной организации «Деловая Россия»;
- Новосибирскому региональному отделению общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ»;
- Уполномоченному по защите прав предпринимателей в Новосибирской области;
- разработчику акта.

При этом в министерство поступили ответы от:

- Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Новосибирской области;
- разработчика акта (об отсутствии замечаний и предложений).

Свод замечаний и предложений участников публичных консультаций содержится в следующей таблице.

Замечания и предложения, поступившие в ходе проведения публичных консультаций

Таблица 1

Замечания	Предложения
Уполномоченный по защите прав предпринимателей Новосибирской области	
1. Копии документов и сведения, которые	1. Абзац 3 подпункта 1 пункта 9 («копия

Замечания	Предложения
<p>предоставляются заявителем согласно подпункту 1 пункта 9 и пункту 10 Порядка, должны быть действительно значимы для рассмотрения вопроса о предоставлении в аренду областного имущества.</p> <p>2. Сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица, сведения об учете в налоговом органе могут быть получены из выписки из Единого государственного реестра юридических лиц (индивидуальных предпринимателей). Выписка из ЕГРЮЛ (ЕГРИП) может быть запрошена департаментом в порядке межведомственного электронного взаимодействия. Требование от заявителя предоставить копию документа, удостоверяющего личность заявителя (для юридического лица); копию документа, подтверждающего полномочия руководителя (для юридического лица); копию свидетельства о постановке на учет в налоговом органе, заверенную печатью заявителя, является избыточным по отношению к субъектам предпринимательской деятельности.</p> <p>3. Из подпункта 2 пункта 9 Порядка невозможно установить срок, в течение которого государственное казенное учреждение Новосибирской области предоставляется в департамент указанные в нем документы.</p> <p>4. Из пункта 10 Порядка невозможно установить срок, в течение которого департамент подготавливает ведомость имущества, подлежащего передаче в аренду, и копию плана (выкопировки) помещений из технического паспорта с экспликацией имущества, передаваемого в аренду, что дает необоснованно широкое усмотрение в подготовке указанных документов</p>	<p>документа, удостоверяющего личность заявителя») изложить в следующей редакции: «копия документа, удостоверяющего личность заявителя (для заявителей – физических лиц)».</p> <p>2. Абзац 6 подпункта 1 пункта 9 Порядка дополнить словами «(при наличии печати)».</p> <p>3. Уточнить подпункт 2 пункта 9 Порядка, установив срок, в течение которого государственное казенное учреждение Новосибирской области предоставляет указанные в нем документы в департамент.</p> <p>4. Уточнить пункт 10 Порядка, установив срок, в течение которого департамент подготавливает ведомость имущества, подлежащего передаче в аренду, и копию плана (выкопировку) помещений из технического паспорта с экспликацией имущества, передаваемого в аренду</p>

3. Выводы по результатам экспертизы

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 существовавших ранее обязанностей) или низкая (в иных случаях). Следовательно, в первую очередь необходимо сопоставить Порядок с нормативным актом, действовавшим ранее его принятия.

3.1. Сравнение исходного и действующего регулирования

До вступления в силу Приказа предоставление областного имущества Новосибирской области (кроме земельных участков) осуществлялось в соответствии с Порядком сдачи в аренду государственного имущества,

находящегося в собственности Новосибирской области, утвержденным Приказом департамента имущества и земельных отношений Администрации Новосибирской области от 09.06.2010 № 1026. Вытекающее из него регулирование (далее также – исходное регулирование) во многом совпадает с правовым регулированием, вытекающим из Порядка (далее также – действующее регулирование). Этому способствуют значительные текстуальные совпадения в обоих документах, включая количество пунктов (27). Вместе с тем, при введении действующего регулирования произошли некоторые изменения, а именно:

1. Был расширен перечень организаций (арендодателей), обязанных обращаться в департамент для разрешения вопроса о даче согласия на совершение сделки, связанной с предоставлением в аренду областного имущества. В соответствии с исходным регулированием, таковыми являлись унитарные предприятия, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых, а также бюджетные и автономные учреждения, в оперативном управлении которых находится предоставляемое в аренду имущество. В действующем регулировании соответствующая формулировка сохранена, однако из нее исключены слова «бюджетные и автономные» («бюджетных и автономных»), следовательно, оно распространяет свое действие также на государственные казенные учреждения.

2. Был изменен перечень сведений и документов, представляемых в департамент арендодателями для рассмотрения вопроса о даче согласия на заключение договора аренды областного имущества по результатам торгов или без их проведения.

Так, в письменном обращении о даче согласия на совершение сделки, согласно исходному регулированию, необходимо было указывать только имущество, подлежащее передаче в аренду, цели его использования и способ передачи в аренду, а согласно Порядку – также срок.

Из перечня представляемых документов были исключены ведомость имущества, подлежащего передаче в аренду, и копия плана (выкопировка) помещений из технического паспорта с экспликацией имущества, передаваемого в аренду (в случае предоставления в аренду недвижимого имущества). Согласно действующему регулированию, к обращению арендодателя должно прилагаться только экспертное заключение о последствиях сдачи в аренду помещений государственных образовательных учреждений Новосибирской области (при аренде помещений, находящихся в здании государственных образовательных учреждений Новосибирской области).

3. Был изменен перечень документов, представляемых арендатором и арендодателем при заключении договора аренды без проведения торгов.

Так, лицо, желающее стать арендатором имущества, находящегося в оперативном управлении государственного бюджетного учреждения (согласно исходному регулированию) или государственного казенного учреждения (согласно действующему регулированию) обязано (было) представить в департамент следующие документы:

Исходное регулирование	Действующее регулирование
— заявка по установленной форме, где	— заявка по установленной форме, где

Исходное регулирование	Действующее регулирование
<p>определенно указано имущество, подлежащее передаче по договору аренды, цель его использования;</p> <p>— копии учредительных документов заявителя (для юридических лиц);</p> <p>— копия свидетельства о государственной регистрации заявителя;</p> <p>— копия свидетельства о постановке на учет заявителя в налоговом органе;</p> <p>— копия информационного письма об учете заявителя в Едином государственном регистре предприятий и организаций (ЕГРПО);</p> <p>— сведения о среднесписочной численности работников заявителя за предшествующий календарный год (для юридических лиц, относящихся к субъектам малого и среднего предпринимательства);</p> <p>— копия бухгалтерского баланса заявителя и приложение к балансу (финансовые услуги) или копия налоговой декларации по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения за последний отчетный период;</p>	<p>определенно указаны имущество, подлежащее передаче по договору аренды, цель его использования;</p> <p>— копия документа, удостоверяющего личность заявителя;</p> <p>— копия документа, подтверждающего полномочия руководителя (для юридического лица);</p> <p>— копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя заявителя;</p> <p>— копия устава (с учетом последних изменений), заверенная печатью заявителя (с указанием даты заверения);</p> <p>— копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе, заверенная печатью заявителя;</p> <p>— копия информационного письма об учете в Статрегистре Росстата (с расшифровкой кодов);</p> <p>дополнительно к перечисленным документам предоставляются:</p> <p>— субъектами малого и среднего предпринимательства — сведения о средней численности работников за предшествующий календарный год, копия бухгалтерского баланса с приложениями (финансовые результаты) за последний отчетный период или копия налоговой декларации по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения за последний отчетный период (заверенные печатью заявителя);</p> <p>— некоммерческими организациями — копия бухгалтерского баланса с приложениями (финансовые</p>

Исходное регулирование	Действующее регулирование
— справка из налогового органа об отсутствии у заявителя задолженности по налогам перед бюджетами всех уровней	результаты) за последний отчетный период или копия налоговой декларации по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения за последний отчетный период (заверенные печатью заявителя)

Таким образом, часть документов исключена из числа требуемых к представлению, часть, наоборот, включена, а в отношении некоторых документов были изменены требования (необходимость заверения, нераспространение на некоторых заявителей).

Исходное регулирование предусматривало обязанность таких арендодателей, как унитарное предприятие и государственное автономное учреждение Новосибирской области, представить в департамент копию заключенного без проведения торгов договора аренды областного имущества, копию плана (выкопировку) помещений из технического паспорта с экспликацией имущества, передаваемого в аренду (в случае предоставления в аренду недвижимого имущества), расчет арендной платы и документы арендатора, указанные в абзацах с 3 («копии учредительных документов заявителя (для юридических лиц)») по 7 («сведения о среднесписочной численности работников заявителя за предшествующий календарный год (для юридических лиц, относящихся к субъектам малого и среднего предпринимательства)») подпункта 1 пункта 9 соответствующего нормативного акта.

Действующее регулирование возлагает обязанность по представлению документов на государственные казенные учреждения Новосибирской области (они должны представлять документы, «изъятые» из числа представляемых арендодателями для получения согласия департамента на заключение договора по результатам проведения торгов или без их проведения, а именно: ведомость имущества, подлежащего передаче в аренду, и копию плана (выкопировку) помещений из технического паспорта с экспликацией имущества, передаваемого в аренду в случае предоставления в аренду недвижимого имущества), а также на государственные унитарные предприятия Новосибирской области, государственные бюджетные учреждения Новосибирской области и государственные автономные учреждения Новосибирской области (они должны представить копию заключенного без проведения торгов договора аренды областного имущества с приложениями (копия плана (выкопировка) помещений из технического паспорта с экспликацией имущества, передаваемого в аренду, акты приема-передачи) и расчет арендной платы; таким образом, документы арендатора соответствующие арендодатели в департамент не представляют). В отношении последних трех установлен также срок исполнения названной

обязанности, а именно: «в течение месяца».

4. Был изменен перечень документов, предоставляемых арендодателем в случае заключения договора по результатам проведения торгов.

Исходное регулирование	Действующее регулирование
<ul style="list-style-type: none"> — копия опубликованного информационного сообщения о проведении торгов; — данные о размещении информации о проведении торгов на официальном сайте; — копия протокола об итогах торгов; — копия отчета независимого оценщика об определении размера арендной платы, сдаваемого в аренду областного имущества; — копия заключенного по результатам торгов договора аренды областного имущества; — копия плана (выкопировка) помещений из технического паспорта с экспликацией имущества, переданного в аренду (в случае предоставления в аренду недвижимого имущества); — копии учредительных документов заявителя (для юридических лиц); — копия выписки из единого государственного реестра юридических лиц (ЕГРЮЛ) или копия выписки из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (ЕГРИП), полученная не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) 	<ul style="list-style-type: none"> — данные о размещении информации о проведении торгов на официальном сайте; — копия протокола об итогах торгов; — копия отчета независимого оценщика об определении размера арендной платы сдаваемого в аренду областного имущества; — копия заключенного по результатам торгов договора аренды областного имущества с приложениями (копия плана (выкопировка) помещений из технического паспорта с экспликацией имущества, передаваемого в аренду, акты приема-передачи)

Таким образом, в целом, перечень сократился. Однако добавилось отсутствующее ранее требование по представлению акта приема-передачи объекта аренды.

5. Был изменен перечень оснований для отказа в заключении договора аренды, в даче согласия на совершение сделки, связанной с предоставлением в аренду областного имущества Новосибирской области:

Исходное регулирование	Действующее регулирование
------------------------	---------------------------

Исходное регулирование	Действующее регулирование
<p>1) на момент обращения отсутствует свободное областное имущество, находящееся в областной казне, которое может быть сдано в аренду;</p> <p>2) принято решение о предоставлении областного имущества, находящегося в областной казне, государственным, муниципальным органам и учреждениям, общественным и религиозным организациям (объединениям);</p> <p>3) указанное в заявке областное имущество является предметом действующего договора аренды, безвозмездного пользования;</p> <p>4) не предоставлены или предоставлены не в полном объеме документы, указанные в пунктах 8, 9, 10 настоящего Порядка;</p> <p>5) представленные документы не подтверждают права заявителя быть арендатором в соответствии с действующим законодательством;</p> <p>6) имеется непогашенная задолженность по арендной плате, а также нарушение, неисполнение или недобросовестное исполнение иных условий по предыдущим договорам аренды областного имущества;</p> <p>7) цель (цели) использования областного имущества, заявляемая(ые) потенциальным арендатором, не соответствует(ют) функциональному назначению данного имущества</p>	<p>1) отсутствуют правовые основания для предоставления заявителю областного имущества в аренду без проведения торгов;</p> <p>2) отсутствует на момент обращения заявителя областное имущество, свободное от прав третьих лиц, которое может быть передано в аренду;</p> <p>3) в отношении указанного в заявлении областного имущества принято решение о проведении торгов;</p> <p>4) в отношении указанного в заявлении областного имущества принято решение о предоставлении его государственным органам, органам местного самоуправления, государственным и муниципальным учреждениям;</p> <p>5) содержание заявления не позволяет установить запрашиваемую информацию;</p> <p>6) запрашиваемые заявителем в аренду помещения не относятся к объектам недвижимого имущества, находящимся в собственности Новосибирской области и предназначенным для сдачи в аренду;</p> <p>7) наличие непогашенной задолженности по арендной плате, а также нарушение, неисполнение или недобросовестное исполнение иных условий по предыдущим договорам аренды областного имущества;</p> <p>8) несоответствие цели (целей) использования имущества, заявляемой потенциальным арендатором, функциональному назначению данного имущества;</p> <p>9) указанное в заявке областное имущество запрашивается в целях его использования для организации и проведения азартных игр;</p>

Исходное регулирование	Действующее регулирование
	10) не предоставлены или предоставлены не в полном объеме документы, указанные в пунктах 8, 9, 10 настоящего Порядка; 11) представленные документы не подтверждают права заявителя быть арендатором в соответствии с действующим законодательством

Сопоставление приведенных перечней показывает, что:

пункт 1 исходного регулирования² был преобразован в пункт 2 действующего регулирования, при этом перечень имущества, в отношении которого указанное основание для отказа может быть применено, расширено с имущества, составляющего казну Новосибирской области, до любого имущества, находящегося в государственной собственности Новосибирской области (с учетом положений, устанавливающих перечень имущества, на которое распространяется регулирование);

пункт 2 исходного регулирования был преобразован в пункт 4 действующего регулирования, при этом из формулировки исчезли слова «[принято решение о предоставлении областного имущества,] находящегося в областной казне... общественным и религиозным организациям (объединениям)»;

пункт 3 исходного регулирования был исключен – как представляется, в силу того, что «новая редакция» пункта 1 исходного регулирования включает в себя случаи, предусмотренные пунктом 3;

пункт 4 исходного регулирования в действующем регулировании представлен как пункт 10;

пункт 5 исходного регулирования в действующем регулировании представлен как пункт 11;

пункт 6 исходного регулирования в действующем регулировании представлен как пункт 7;

пункт 7 исходного регулирования в действующем регулировании представлен как пункт 8;

остальные пункты действующего регулирования (1, 3, 5, 6, 9) суть новые основания для отказа в заключении договора аренды, в даче согласия на совершение соответствующей сделки.

6. В пункте 15 исходного регулирования термин «государственное бюджетное учреждение» был заменен на «государственное казенное учреждение». Договор именно с ним, согласно действующему регулированию, подлежит согласованию с департаментом в течение 30 дней с момента представления лицом, желающим стать арендатором без проведения торгов, документов, указанных в подпункте 1 пункта 9 Порядка.

7. Исходное регулирование (пункт 21) возлагало обязанность по

² То есть положения подпункта 1 пункта 13 нормативного акта, из которого вытекает исходное регулирование.

использованию утвержденной департаментом методики расчета размера арендной платы на государственные бюджетные учреждения, в то время как действующее регулирование ту же обязанность возлагает на государственные казенные учреждения.

8. При этом перечень организаций, доходы от сдачи в аренду областного имущества Новосибирской области которыми не подлежит зачислению в областной бюджет Новосибирской области, был дополнен государственными бюджетными учреждениями (пункт 22 Порядка). В исходном регулировании таковыми являлись только государственные автономные учреждения Новосибирской области и государственные унитарные предприятия Новосибирской области. Таким же образом был изменен перечень организаций, которые обязаны не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным, представлять в департамент информацию о поступивших доходах от сдачи областного имущества в аренду (пункт 24 Порядка).

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. Сведения, предоставленные разработчиком акта

В ходе экспертизы министерство запросило у разработчика акта следующие сведения, в результате чего последний предоставил следующую информацию.

3.2.1. Вопрос:

Согласно подпункту 1 пункта 9 Порядка, заявитель, претендующий на предоставление в аренду областного имущества, находящегося в оперативном управлении казенного учреждения, без проведения торгов, должен представить ряд документов. Какие именно сведения, содержащиеся в каждом из перечисленных далее документов, необходимы департаменту и для каких целей:

- 1) копия паспорта (в отношении заявителей – индивидуальных предпринимателей);
- 2) заверенная печатью заявителя копия устава с учетом последних изменений;
- 3) заверенная печатью заявителя копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе;
- 4) копия информационного письма об учете в Статрегистре Росстата (с расшифровкой кодов)?

Ответ:

Пунктом 4 Приказа установлено, что предоставление в аренду областного имущества осуществляется по результатам торгов (конкурсов, аукционов) за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

Пунктом 24 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, утвержденными приказом федеральной антимонопольной службой от 10.02.2010

№ 67 (далее – Правила) установлено, что не допускаются конкурсной или аукционной комиссией к участию в конкурсе или аукционе претенденты, в случаях не предоставления исчерпывающего пакета документов и информации, в том числе:

непредставления документов, определенных пунктами 52 и 121 Правил либо наличия в таких документах недостоверных сведений.

В перечень документов, определенных пунктами 52 и 121 Правил, входят документы, подтверждающие правовой статус юридического лица, в том числе копии учредительных документов заявителя (для юридических лиц), копии документов, удостоверяющих личность (для физических лиц).

Для заключения сделки с индивидуальным предпринимателем от него также требуются документы, подтверждающие его правовой статус. Документами, подтверждающими право индивидуального предпринимателя на подписание договора, являются свидетельство ОГРИП и паспорт гражданина РФ.

Пункты 9, 10 Порядка распространяются на случаи предоставления в аренду областного имущества без проведения торгов, в данном случае в департамент представляются документы аналогичные для заявителей, предоставляющих документы на имущество, предоставляемое по результатам проведенных торгов и дополнительно документ, связанный с методикой определения арендной платы для областного имущества, предоставляемого без проведения торгов.

В соответствии с пунктом 21 Порядка, при сдаче в аренду областного имущества без проведения торгов, размер арендной платы определяется в соответствии с методикой расчета арендной платы, утвержденной распоряжением департамента от 06.09.2002 № 1194-р «Об аренде государственного имущества, находящегося в собственности Новосибирской области» (далее – Методика). В Методике определения арендной платы в формуле ее расчета, один из коэффициентов – вид деятельности арендатора. Для установления департаментом его значения заявителем, в дополнение к учредительным документам, предоставляется копия информационного письма об учете в Статрегистре Росстата (с расшифровкой кодов).

Доходы при сдаче в аренду областного имущества, находящегося в оперативном управлении государственных казенных учреждений Новосибирской области, и имущества, составляющего областную казну, поступают в доход областного бюджета, департамент администрирует эти доходы и отражает начисления и поступления арендной платы на своем балансе.

Для заключения сделки с контрагентом, возникает необходимость иметь его уставные и иные правоустанавливающие копии документов (свидетельство о постановке на учет в налоговом органе и о присвоении идентификационного номера налогоплательщика), копии документов, подтверждающих полномочия лица, которое будет подписывать договор.

Кроме того, руководствуясь пунктом 2 Порядка, департамент производит учет договоров аренды областного имущества со всеми реквизитами контрагента для ведения гражданско-правовых отношений.

3.2.2. Вопрос:

Согласно пункту 10 Порядка, для рассмотрения вопроса об аренде имущества, составляющего областную казну, заявитель предоставляет документы, указанные в пункте 9 Порядка. Какие именно сведения, содержащиеся в каждом из перечисленных далее документов, необходимы департаменту и для каких целей:

- 1) копия паспорта (в отношении заявителей – индивидуальных предпринимателей);
- 2) заверенная печатью заявителя копия устава с учетом последних изменений;
- 3) заверенная печатью заявителя копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе;
- 4) копия информационного письма об учете в Статрегистре Росстата (с расшифровкой кодов)?

Ответ: <идентичен ответу на вопрос № 1>

3.2.3. Вопрос:

Проверяет ли департамент указанные в пункте 9 Порядка копию документа, удостоверяющего личность, а также копию документа, подтверждающего полномочия руководителя юридического лица, на предмет их идентичности оригиналу? Если да, то каким образом?

Ответ:

Предоставляемые заявителем указанные в пункте 9, 10 Порядка копия документа, удостоверяющего личность, а также копия документа, подтверждающего полномочия руководителя юридического лица, на предмет их идентичности оригиналу департамент не проверяет.

3.2.4. Вопрос:

Запрашивается ли копия паспорта руководителя или представителя заявителя – юридического лица в соответствии с пунктом 9 (10) Порядка? Если да, то какие именно содержащиеся в указанном документе сведения необходимы департаменту и для каких целей?

Ответ:

Копия паспорта руководителя или представителя заявителя – юридического лица в соответствии с пунктом 9, 10 Порядка предоставляются с целью подтверждения личности, полномочия лица, которое будет подписывать договор.

3.2.5. Вопрос:

Запрашивается ли заверенная печатью копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе у заявителей – индивидуальных предпринимателей в соответствии с пунктом 9 (10) Порядка?

Ответ:

В соответствии с пунктом 9, 10 Порядка департаментом запрашивается у заявителей – индивидуальных предпринимателей копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе (заверенная печатью при наличии печати).

3.2.6. Вопрос:

В случае если субъект малого или среднего предпринимательства претендует на предоставление в аренду областного имущества, находящегося в оперативном

управлении казенного учреждения, без проведения торгов, какие именно преимущества он получает в связи с указанным статусом?

Ответ:

В случае, если субъект малого или среднего предпринимательства претендует на предоставление в аренду областного имущества, находящегося в областной казне, в оперативном управлении казенного учреждения, без проведения торгов, он в соответствии с пунктами 4, 12, 13 Методики получает следующие преимущества:

- применение коэффициента вида деятельности 0,8 для субъектов малого и среднего предпринимательства, основным видом деятельности которых является производство товаров народного потребления; предприятия общественного питания без продажи спиртных напитков; организации, использующие помещения в образовательных учреждениях для физкультурно-оздоровительных целей при условии предоставления скидок по оплате занятий для учащихся не менее 50%;

- для субъектов малого предпринимательства, выигравших конкурсный отбор на размещение в бизнес-инкубаторе, устанавливается фиксированная ставка арендной платы, равная 200 руб. за 1 кв.м в год (без НДС); для организаций, содействующих развитию субъектов малого предпринимательства и поставляющих им по льготным ценам продукцию (работы, услуги), выигравших конкурсный отбор на размещение в бизнес-инкубаторе, - 300 руб. за 1 кв.м. в год (без НДС);

- для субъектов малого и среднего предпринимательства к формуле расчета арендной платы применяется дополнительный коэффициент, равный 0,8.

3.2.7. Вопрос:

В случае если субъект малого или среднего предпринимательства претендует на предоставление в аренду имущества, составляющего областную казну, какие именно преимущества он получает в связи с указанным статусом?

Ответ: <идентичен ответу на вопрос № 1>

3.2.8. Вопрос:

Нарушение, неисполнение или недобросовестное исполнение каких именно условий по предыдущим договорам аренды областного имущества является фактическим основанием для отказа в заключении договора аренды в соответствии с подпунктом 7 пункта 13 Порядка?

Ответ:

Нарушение, неисполнение или недобросовестное исполнение нижеперечисленных условий по предыдущим договорам аренды областного имущества является фактическим основанием для отказа в заключении договора аренды в соответствии с подпунктом 7 пункта 13 Порядка – это не исполнение обязанностей арендатором условий договора аренды, которые являются основанием к досрочному расторжению договора:

- использование помещений (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в предмете договора аренды;

- заключение договоров, сделок, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных арендатору по договору

имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду объекта или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.) без письменного согласия департамента;

- использование (передача сторонним организациям) арендуемых помещений для организации и проведения азартных игр;

- умышленное или неосторожное ухудшения арендатором состояния помещений, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных условиями договора аренды и др.;

3.2.9. Вопрос:

В каких случаях используется подпункт 11 пункта 13 Порядка (по возможности с примерами)?

Ответ:

Подпункт 11 пункта 13 Порядка используется в случае, если заявитель претендует на предоставление имущества без торгов, либо установления коэффициента вида деятельности, как не для коммерческой организации, но правовой статус заявителя документами не подтвержден.

3.2.10. Вопрос:

Какие административно-хозяйственные услуги являются «необходимыми» в соответствии с пунктом 23 Порядка?

Ответ:

Административно-хозяйственные услуги, которые являются «необходимыми» в соответствии с пунктом 23 Порядка, определяются самостоятельно арендодателем в зависимости от статуса имущества (гараж, отдельно стоящее здание в поле, торговый, производственный комплекс, офис и т.д.) и его административно-хозяйственных затрат, связанных с их содержанием, сюда могут включаться затраты на охрану объектов, уборка территорий, прилегающих территорий.

3.3. Анализ действующего регулирования

Пунктом 4 Порядка предусмотрено, что договор аренды может быть заключен по результатам проведения торгов (организатором которых выступает арендодатель, конкретизированный в пункте 5 Порядка: таковым является унитарное предприятие Новосибирской области, если областное имущество находится в его хозяйственном ведении или оперативном управлении; государственное учреждение Новосибирской области, если областное имущество находится в его оперативном управлении; департамент, если областное имущество составляет областную казну Новосибирской области), а в случаях, предусмотренным законодательством Российской Федерации, без их проведения.

Пункты 6 и 7 Порядка (перечень лиц, которые могут являться арендаторами, и объектов аренды соответственно), как представляется, также не затрудняют 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.

Пункт 8 устанавливает перечень документов, которые должен представить арендодатель для получения согласия департамента на заключение договора аренды областного имущества. Как было показано выше, перечень таких документов по сравнению с исходным регулированием сокращен и исчерпывается собственно обращением и экспертным заключением о последствиях сдачи в аренду помещений, находящихся в здании государственных образовательных учреждений Новосибирской области. Учитывая, что государственное учреждение и государственное унитарное предприятие суть две разных организационно-правовых форм юридических лиц, второй из указанных документов государственные унитарные предприятия Новосибирской области не предоставляют. Следовательно, в этой части действующее регулирование в большей степени отвечает интересам соответствующих субъектов предпринимательской деятельности. В части сведений, которые должен указать в обращении арендодатель, как представляется, избыточные не упомянуты. Так, учитывая, что согласие дается в отношении сделки по предоставлению в аренду конкретного имущества, его указание в обращении о даче такого согласия необходимо. Цель использования может влиять на возможную степень износа имущества, а в некоторых случаях – препятствовать даче согласия. Способ передачи в аренду также имеет значение, поскольку более простая для арендодателя процедура (заключение договора без проведения торгов) может проводиться лишь в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. Если арендодатель пытается заключить такой договор в отсутствие на то правовых оснований, департамент имеет возможность предотвратить соответствующее нарушение путем отказа в даче согласия на заключение договора. Срок аренды (в том числе с учетом ее целей) может влечь больший или меньший износ имущества, приводить к его порче. В этой связи министерство полагает, что обязанность представить соответствующую информацию не является избыточной.

Пункт 9 Порядка устанавливает перечень документов, которые представляют потенциальный арендатор (в случае если предполагается заключение договора аренды с государственным казенным учреждением) и арендодатель (государственное казенное учреждение или иной, в том числе государственное унитарное предприятие) после получения последним согласия департамента на предоставление в аренду областного имущества без проведения торгов.

Так, лицо, желающее арендовать имущество, находящееся в оперативном управлении государственного казенного учреждения, должно представить следующие документы.

1. Заявка по установленной форме, где определенно указаны имущество, подлежащее передаче по договору аренды, цель его использования³.

3 Абзац 2 подпункта 1 пункта 9 Порядка.

Исходя из приведенного положения, после получения арендодателем согласия департамента на сдачу в аренду областного имущества на определённый срок и с определённой целью он получает документ, из которого следует, что то же самое имущество предоставляется с определённой целью. Таким образом, указанная информация (о том, что имущество будет использоваться с соответствующей целью) сообщается в департамент дважды. Представляется, что объективная необходимость в этом отсутствует, в связи с чем требование об указании цели использования имущества в представляемой потенциальным арендатором заявке является избыточным.

2. Копия документа, удостоверяющего личность заявителя⁴.

Как следует из анализируемого абзаца, заявитель – индивидуальный предприниматель обязан представить копию документа, удостоверяющего его личность. (Физическое лицо, действующее от имени юридического лица, заявителем не является, в связи с чем на него, исходя из буквального толкования анализируемой нормы, данная обязанность не распространяется).

Министерство в ходе проведения экспертизы запросило у разработчика акта информацию о том, какие именно сведения, содержащиеся в указанном документе, необходимы департаменту и для каких целей. Данный вопрос задавался с целью проверки соответствия Порядка требованиям, в частности, статьи 5 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» (далее – Закон о персональных данных), поскольку нарушение требований данного нормативного акта одновременно означало бы избыточность запрашиваемого документа.

Согласно части 2 статьи 5 Закона о персональных данных, обработка персональных данных должна ограничиваться достижением конкретных, заранее определенных и законных целей. При этом, как следует из пункта 3 статьи 3 Закона о персональных данных, под обработкой персональных данных понимается, в том числе, их сбор и хранение.

На поставленные министерством вопросы разработчик акта ответил следующим образом: «Для заключения сделки с контрагентом, возникает необходимость иметь... копии документов, подтверждающих полномочия лица, которое будет подписывать договор.

Кроме того, руководствуясь пунктом 2 Порядка департамент производит учет договоров аренды областного имущества со всеми реквизитами контрагента, для ведения гражданско-правовых отношений».

Таким образом, определены следующие цели: заключение договора арендодателем, учет договора департаментом.

Для заключения договора с физическим лицом другая сторона должна установить его личность, а именно: удостовериться в том, что идентифицирующие сторону договора сведения относятся к конкретному физическому лицу, подписывающему договор или намеренному сделать это. Для физического лица таковыми являются фамилия, имя и отчество. Однако в большинстве случаев этих сведений недостаточно ввиду потенциальной

⁴ Абзац 3 подпункта 1 пункта 9 Порядка.

возможности существования другого физического лица с теми же фамилией, именем и отчеством. В силу сказанного в договорной практике при заключении договора используются дополнительные идентификаторы, относящиеся заведомо к единственному лицу.

Если лицо не зарегистрировано в качестве индивидуального предпринимателя, как правило, указываются его паспортные данные (серия и номер документа, удостоверяющего личность; нередко также дата его выдачи и наименование выдавшего органа) и (или) адрес. Если же зарегистрировано – то, как правило, указывается либо его идентификационный номер налогоплательщика (ИНН), либо основной государственный регистрационный номер (ОГРНИП), то есть номер записи в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей о государственной регистрации лица в качестве индивидуального предпринимателя.

Исходя из содержания пункта 6 Порядка, арендаторами областного имущества могут, помимо юридических лиц, являться лишь те физические лица, которые зарегистрированы в качестве индивидуальных предпринимателей. Следовательно, указание в договоре реквизитов документа, удостоверяющего личность заявителя, не требуется. В этой связи паспорт может быть использован при заключении договора, если эта процедура происходит в присутствии обеих его сторон: контрагент физического лица сопоставит его фамилию, имя и отчество в договоре и в документе, удостоверяющем личность, а также сопоставит содержащуюся в указанном документе фотографию с лицом человека, подписывающего (намеревающегося подписать) договор. Удостоверившись таким образом в том, что договор не подписывается неуполномоченным физическим лицом, контрагент индивидуального предпринимателя прекращает обработку персональных данных, необходимых для заключения договора. (В случае если подписание указанного документа стороной происходит в отсутствие другой стороны, получение копии паспорта лишено смысла, поскольку не может удостоверить главного юридически значимого факта: собственноручного подписания договора именно тем лицом, идентифицирующие сведения о котором указаны в договоре. Это, в свою очередь, обусловлено невозможность проведения указанных выше процедур).

С учетом изложенного, предварительное получение копии документа, удостоверяющего личность потенциального арендатора, тем более департаментом, который не является стороной договора, никоим образом не способствует достижению такой цели, как заключение договора.

Для учета договора, в числе прочего, необходима идентификация арендатора. Однако, как было показано выше, для такой идентификации достаточно указания ИНН или ОГРНИП арендатора.

Таким образом, требование о предоставлении копии паспорта лицом, желающим арендовать имущество, находящееся в оперативном управлении государственного казенного учреждения, является избыточным.

Кроме того, разработчик акта пояснил министерству: «Копия паспорта руководителя или представителя заявителя – юридического лица в соответствии с пунктом 9, 10 Порядка предоставляются с целью подтверждения личности, полномочия лица, которое будет подписывать договор».

Данное требование противоречит Порядку. Однако и в случае внесения изменений в пункт 9 Порядка оно являлось бы избыточным по причинам, схожим с описанными выше.

Так, для заключения договора, одной из сторон которого является юридическое лицо, действительно, другая сторона должна определить, уполномочено ли физическое лицо, которое действует от его имени, совершать соответствующую сделку. Это, в свою очередь, требует установления статуса, полномочий в таком статусе и личности физического лица. Первое и второе определяет состав документов, содержание которых должно быть исследовано контрагентом, третье – наличие права соответствующего гражданина использовать такие полномочия. Именно в этих целях в доверенности или решении о назначении единоличного исполнительного органа, как правило, указывается не только фамилия, имя и отчество, но также и сведения, однозначно идентифицирующие физическое лицо, например серия и номер паспорта, зачастую одновременно с датой его выдачи и наименованием выдавшего органа. При этом содержащееся в документе, удостоверяющем личность, изображение лица его владельца позволяет установить принадлежность документа, указанного в доверенности или ином документе, наделяющем полномочиями физическое лицо, конкретному человеку.

Вместе с тем, для проведения указанных процедур необходимо наличие не копии паспорта, а его оригинала; наличие – в момент подписания договора сторонами, а не согласования его условий, и не у лица, осуществляющего такое согласование, а у контрагента юридического лица (у физического лица, выступающего от имени контрагента юридического лица). В случае же если такой контрагент (физическое лицо, выступающее от имени контрагента) не видит момент подписания договора другой стороной, данное требование по указанным выше причинам лишено смысла.

Таким образом, требование о предоставлении в департамент копии паспорта заявителем, противоречащее части 7 статьи 5 Закона о персональных данных, является избыточным.

3. Копия документа, подтверждающего полномочия руководителя (для юридического лица); копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя заявителя; копия устава (с учетом последних изменений), заверенная печатью заявителя (с указанием даты заверения)⁵.

Руководитель организации (более корректным представляется термин «единоличный исполнительный орган») приобретает свои полномочия в связи с его избранием или назначением на соответствующую должность. Согласно пункту 5 и подпункту «л» пункта 1 статьи 5 Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (далее – Закон о регистрации), в случае смены лица, имеющего право действовать без доверенности от имени юридического лица, информация об этом должна быть предоставлена в регистрирующий орган в течение 3 рабочих дней. Согласно пункту 1 статьи 8 Закона о регистрации, государственная регистрация соответствующих изменений осуществляется в срок,

⁵ См. абзацы 4–6 подпункта 1 пункта 9 Порядка.

не превышающий 5 рабочих дней со дня предоставления необходимых для такой регистрации документов.

Одновременно с этим следует учитывать, что такие изменения для третьих лиц вступают в силу не с момента их государственной регистрации, а с момента принятия соответствующего решения уполномоченным органом (если более поздний срок не установлен самим решением). Однако разница между этими двумя моментами составляет, исходя из приведенных норм, не более чем 8 рабочих дней. При этом на основании сведений, содержащихся в копии решения о назначении или избрании в качестве единоличного исполнительного органа, принципиально невозможно установить, было ли впоследствии принято новое решение по тому же вопросу. (Как пояснил департамент, полученную копию такого документа на предмет идентичности оригиналу он не проверяет). Если же устанавливать эти сведения на основании содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц, то данное обстоятельство может быть выявлено.

Более того, согласно буквальному толкованию исследуемого абзаца, достаточно простой копии документа, подтверждающего полномочия руководителя организации. При этом, как пояснил разработчик акта, он не проверяет полученную копию на предмет ее идентичности оригиналу. Следовательно, в случае предоставления копии документа, оригинала которого не существует, департамент не сможет этого обнаружить.

В силу вышесказанного, требование об обязательном предоставлении копии документа, подтверждающего полномочия руководителя организации, представляется сомнительным. Наоборот, с большей достоверностью статус единоличного исполнительного органа юридического лица подтверждают сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, за исключением тех случаев, когда с момента смены указанного органа прошло менее 8 рабочих дней. Сведения, содержащиеся в упомянутом реестре, могут быть получены, в частности, с использованием сайта <http://egrul.nalog.ru>. В этом случае риск предоставления сведений, не соответствующих действительности, значительно снижается.

С учетом сказанного, требование по *обязательному* предоставлению копии документа, подтверждающего полномочия руководителя юридического лица, является избыточным.

Второй необходимый документ, подтверждающий полномочия единоличного исполнительного органа юридического лица, – учредительный документ последнего. Именно в нем определяются полномочия указанного органа и их возможные ограничения (в том числе необходимость получения согласия другого органа этого юридического лица на совершение сделки). Согласно пункту 1 статьи 53 Гражданского кодекса Российской Федерации, для юридических лиц, за исключением хозяйственных товариществ, учредительным документом является устав, для хозяйственных товариществ – учредительный договор. Кроме того, индивидуальные предприниматели, являясь физическими лицами, принципиально не могут обладать указанным документом.

Вместе с тем, согласно пункту 14 и подпункту 10 пункта 13 Порядка, непредоставление документа, содержащегося в пункте 9, в том числе и указанными лицами является основанием для отказа департамента в согласовании договора аренды. Несмотря на то, что министерству неизвестны факты применения данного пункта, таким образом, такая формулировка, как представляется, содержит невыполнимые (а значит, избыточные) требования и нуждается в исключении или корректировке. При этом функция департамента сводится к согласованию договора, то есть его условий, а не к проверке полномочий лица, заключающего договор. В этой связи более оправданным представляется первый из предложенных вариантов.

Кроме того, согласно абзацу 6 подпункта 1 пункта 9 Порядка, предоставляемая заявителем копия устава должна быть заверена печатью. Вместе с тем, наличие печати является обязанностью только некоммерческих организаций (абзац 1 пункта 4 статьи 3 Федерального закона от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях») и унитарных предприятий (абзац 1 пункта 3 статьи 2 Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»). Индивидуальные предприниматели, хозяйственные общества, хозяйственные товарищества, производственные кооперативы, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйственные партнерства иметь печать не обязаны. Однако в случае непредоставления ими копий учредительных документов, заверенных печатью, департамент вправе отказать в согласовании договора (пункт 14 и подпункт 10 пункта 13 Порядка). Следовательно, требование об обязательном заверении печатью предоставляемой копии устава или иного учредительного документа юридического лица является избыточным.

В случае если от имени юридического лица действует представитель, требование о представлении соответствующей доверенности или иного документа, подтверждающего полномочия представителя, министерство полагает обоснованным, поскольку в противном случае невозможно выяснить наличие или отсутствие волеизъявления самого представляемого лица. Однако министерство полагает, что (во избежание возможных злоупотреблений) следует установить, что предоставляется оригинал доверенности или ее копия с одновременным предъявлением оригинала (а в случае нотариального удостоверения – без предъявления оригинала).

4. *Копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе, заверенная печатью заявителя*⁶.

По причинам, сообщавшимся выше, требование об обязательном заверении печатью копии данного документа является избыточным. Кроме того, следует обратить внимание на содержательную составляющую требования.

В указанном свидетельстве, согласно приложениям № 1 и № 5 к Приказу Федеральной налоговой службы от 11.08.2011 № ЯК-7-6/488@, содержатся следующие сведения:

в отношении юридического лица – полное наименование, основной

6 См. абзац 7 подпункта 1 пункта 9 Порядка.

государственный регистрационный номер, дата и место постановки на учет в налоговом органе, идентификационный номер налогоплательщика и код причины постановки на учет;

в отношении физического лица – фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения, идентификационный номер налогоплательщика, дата его присвоения.

Все перечисленные сведения об организации содержатся в Едином государственном реестре юридических лиц. В Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей содержатся фамилия, имя, отчество физического лица, его идентификационный номер налогоплательщика, дата постановки на учет в налоговом органе. Иные сведения не являются необходимыми для заключения договора.

С учетом изложенного, данное требование является избыточным.

5. *Копия информационного письма об учете в Статрегистре Росстата (с расшифровкой кодов)*⁷.

Как пояснил разработчик акта, указанное информационное письмо необходимо для определения одного из показателей для расчета размера арендной платы, а именно вида деятельности. Вместе с тем, сведения об основных видах экономической деятельности содержатся в Едином государственном реестре юридических лиц и в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей. В этой связи предоставление данного документа не является необходимым. Следовательно, соответствующее требование избыточно.

6. *Дополнительно к перечисленным документам предоставляются:*

- субъектами малого и среднего предпринимательства – сведения о средней численности работников за предшествующий календарный год, копия бухгалтерского баланса с приложениями (финансовые результаты) за последний отчетный период или копия налоговой декларации по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения за последний отчетный период (заверенные печатью заявителя);

- некоммерческими организациями – копия бухгалтерского баланса с приложениями (финансовые результаты) за последний отчетный период или копия налоговой декларации по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения за последний отчетный период (заверенные печатью заявителя).

Обязанности некоммерческих организаций не затрагивают интересы субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, в связи с чем не исследуются на предмет наличия в них признака избыточности.

В отношении субъектов малого и среднего предпринимательства фактически обязанность сводится к подтверждению указанного статуса.

Так, согласно части 1 статьи 4 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», к субъектам малого и среднего предпринимательства относятся внесенные в единый государственный реестр юридических лиц потребительские кооперативы и коммерческие организации (за исключением государственных и муниципальных

⁷ См. абзац 8 подпункта 1 пункта 9 Порядка.

унитарных предприятий), а также физические лица, внесенные в единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей и осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица (далее – индивидуальные предприниматели), крестьянские (фермерские) хозяйства, соответствующие следующим условиям:

1) для юридических лиц – суммарная доля участия Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, общественных и религиозных организаций (объединений), благотворительных и иных фондов в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) указанных юридических лиц не должна превышать двадцать пять процентов (за исключением суммарной доли участия, входящей в состав активов акционерных инвестиционных фондов, состав имущества закрытых паевых инвестиционных фондов, состав общего имущества инвестиционных товариществ), а суммарная доля участия иностранных юридических лиц, суммарная доля участия, принадлежащая одному или нескольким юридическим лицам, не являющимся субъектами малого и среднего предпринимательства, не должны превышать сорок девять процентов каждая. Указанное ограничение в отношении суммарной доли участия иностранных юридических лиц, суммарной доли участия, принадлежащей одному или нескольким юридическим лицам, не являющимся субъектами малого и среднего предпринимательства, не распространяется на хозяйственные общества, хозяйственные партнерства, деятельность которых заключается в практическом применении (внедрении) результатов интеллектуальной деятельности (программ для электронных вычислительных машин, баз данных, изобретений, полезных моделей, промышленных образцов, селекционных достижений, топологий интегральных микросхем, секретов производства (ноу-хау), исключительные права на которые принадлежат учредителям (участникам) соответственно таких хозяйственных обществ, хозяйственных партнерств – бюджетным, автономным научным учреждениям либо являющимся бюджетными учреждениями, автономными учреждениями образовательным организациям высшего образования, на юридические лица, получившие статус участника проекта в соответствии с Федеральным законом от 28.09.2010 № 244-ФЗ «Об инновационном центре «Сколково», на юридические лица, учредителями (участниками) которых являются юридические лица, включенные в утвержденный Правительством Российской Федерации перечень юридических лиц, предоставляющих государственную поддержку инновационной деятельности в формах, установленных Федеральным законом от 23.08.1996 № 127-ФЗ «О науке и государственной научно-технической политике». Юридические лица включаются в данный перечень в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, при условии соответствия одному из следующих критериев:

а) юридические лица являются открытыми акционерными обществами, не менее пятидесяти процентов акций которых находится в собственности Российской Федерации, или хозяйственными обществами, в которых данные открытые акционерные общества имеют право прямо и (или) косвенно

распоряжаться более чем пятьюдесятью процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие уставные капиталы таких хозяйственных обществ, либо имеют возможность назначать единоличный исполнительный орган и (или) более половины состава коллегиального исполнительного органа, а также возможность определять избрание более половины состава совета директоров (наблюдательного совета);

б) юридические лица являются государственными корпорациями, учрежденными в соответствии с Федеральным законом от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях»;

2) средняя численность работников за предшествующий календарный год не должна превышать следующие предельные значения средней численности работников для каждой категории субъектов малого и среднего предпринимательства:

а) от ста одного до двухсот пятидесяти человек включительно для средних предприятий;

б) до ста человек включительно для малых предприятий; среди малых предприятий выделяются микропредприятия – до пятнадцати человек;

3) выручка от реализации товаров (работ, услуг) без учета налога на добавленную стоимость или балансовая стоимость активов (остаточная стоимость основных средств и нематериальных активов) за предшествующий календарный год не должна превышать предельные значения, установленные Правительством Российской Федерации для каждой категории субъектов малого и среднего предпринимательства.

Таким образом, документы, истребуемые у субъектов малого и среднего предпринимательства, направлены на выявление второго и третьего признака таких субъектов (при этом наличие или отсутствие первого признака, по общему правилу, может быть выявлено по информации, содержащейся в Едином государственном реестре юридических лиц).

Методика, на которую ссылается разработчик акта, действительно предусматривает указанные им положения. При этом, согласно пункту 21 Порядка, государственное казенное учреждение при сдаче соответствующего имущества в аренду обязано ее применять. В этом смысле требование предоставить указанные документы оправданно.

Вместе с тем, последствия непредставления документов, подтверждающих статус субъекта малого или среднего предпринимательства, исходя из буквального толкования подпункта 1 пункта 9 и подпункта 10 пункта 13 Порядка (с учетом положений пункта 14 Порядка), не соответствуют их статусу. В случае если они предназначены для использования пониженных тарифов, то неподтверждение этой информации должно влечь только невозможность их применения, а не отказ в согласовании договора. Однако действующее регулирование предусматривает именно последний вариант.

С учетом изложенного министерство полагает избыточной *обязанность* по предоставлению указанных документов.

Подпункт 2 пункта 9 Порядка устанавливает обязанности государственного

казенного учреждения, в связи с чем не рассматривается на предмет наличия признаков избыточности.

Подпункт 3 пункта 9 Порядка предусматривает обязанности, в том числе, государственного унитарного предприятия Новосибирской области по предоставлению «в течение месяца» копии заключенного без проведения торгов договора аренды областного имущества с приложениями (копия плана (выкопировка) помещений из технического паспорта с экспликацией имущества, передаваемого в аренду, акты приема-передачи) и расчета арендной платы.

Приведенные требования, как представляется, не являются избыточными. Так, первый из указанных документов необходим для исполнения департаментом функции, установленной пунктом 2 Порядка. Сведения о расчете могут использоваться собственником для улучшения применяемой им методики.

Пункт 10 Порядка предусматривает, что лицо, желающее арендовать имущество, составляющее казну Новосибирской области, представляет в департамент документы, указанные в подпункте 1 пункта 9 Порядка, а ведомость имущества, подлежащего передаче в аренду, и копию плана (выкопировку) помещений из технического паспорта с экспликацией имущества, передаваемого в аренду, подготавливает департамент.

При этом заявка по установленной форме, где определенно указаны имущество, подлежащее передаче по договору аренды, и цель его использования при таких обстоятельствах не предполагает получение избыточных сведений, поскольку конкретизация имущества необходима для рассмотрения заявки по существу, а цель использования (в указанных обстоятельствах) сообщается впервые.

В остальной части позиция министерства соответствует изложенной при анализе подпункта 1 пункта 9 Порядка.

Пунктом 13 Порядка установлен закрытый перечень оснований, по которым может быть отказано в заключении договора аренды областного имущества или в даче согласия на совершение соответствующей сделки.

Подпунктом 7 указанного пункта предусмотрено следующее основание: «наличие непогашенной задолженности по арендной плате, а также нарушение, неисполнение или недобросовестное исполнение иных условий по предыдущим договорам аренды областного имущества». Министерство полагает, что приведенная формулировка затрудняет осуществление предпринимательской деятельности в той части, в которой допускает отказ в заключении договора с лицом, желающим стать арендатором, которое ранее нарушило условия договора в силу наличия исключительных обстоятельств, объективно препятствовавших исполнению соответствующих обязательств, или нарушило условия, соблюдение которых не повлекло и не могло повлечь каких-либо неблагоприятных последствий для арендатора, собственника, объекта аренды. В этой связи данное основание нуждается в конкретизации.

Так, разработчик акта указывает, что анализируемый подпункт используется в следующих случаях:

- использование помещений (в целом или частично) не в соответствии с

целями, определенными в предмете договора аренды;

- заключение договоров, сделок, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных арендатору по договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду объекта или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.) без письменного согласия департамента;

- использование (передача сторонним организациям) арендуемых помещений для организации и проведения азартных игр;

- умышленное или неосторожное ухудшения арендатором состояния помещений, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных условиями договора аренды и др.

Приведенный перечень (исключая фрагмент «невыполнения обязанностей, предусмотренных условиями договора аренды и др.»), по мнению министерства, соответствует требованиям конкретности и обоснованности. В случае если анализируемое основание для отказа в заключении договора или в его согласовании было сформулировано именно таким образом, признать его затрудняющим осуществление предпринимательской деятельности было бы нельзя. В этой связи представляется оправданным предложить разработчику акта ввести соответствующую формулировку в Порядок.

Подпунктом 11 пункта 13 Порядка предусмотрено следующее основание для отказа в заключении договора аренды областного имущества или в даче согласия на совершении соответствующей сделки: «представленные документы не подтверждают права заявителя быть арендатором в соответствии с действующим законодательством».

Разработчик акта пояснил, что данное основание «используется в случае, если заявитель претендует на предоставление имущества без торгов, либо установления коэффициента вида деятельности, как не для коммерческой организации, но правовой статус заявителя документами не подтвержден». Представляется, что с учетом пояснений разработчика акта такое положение затрудняет осуществление предпринимательской деятельности. Так, в случае если потенциальный арендатор не представил доказательств того, что имеет право использовать пониженный тариф, это означает лишь, что он не вправе применять такой пониженный тариф. Такое последствие, как отказ в заключении договора (или в его согласовании) в этом случае несоразмерен обстоятельствам, служащим основанием для его применения. Если же заявитель претендует на предоставление имущества без торгов, но правовой статус заявителя не подтвержден, то применению подлежит подпункт 1 пункта 13 Порядка.

С учетом изложенного, министерство полагает возможным рекомендовать исключить подпункт 11 пункта 13 Порядка.

Согласно пункту 15 Порядка, в случае принятия решения о заключении (даче согласия на совершение) сделки по передаче в аренду без проведения торгов имущества, составляющего областную казну, или областного имущества, находящегося в оперативном управлении государственных казенных учреждений

Новосибирской области, департамент заключает (согласовывает) договор аренды областного имущества не позднее 30 дней со дня поступления документов, указанных в подпункте 1 пункта 9, пункте 10 Порядка.

Как видно из анализа указанного пункта, он распространяется на отношения между лицом, желающим арендовать государственное имущество Новосибирской области, и департаментом. Департамент при этом может выступать в одном из двух качеств: как арендодатель (в случае если имущество составляет казну Новосибирской области), заключающий договор, и как представитель собственника (в случае если имущество находится в оперативном управлении государственного казенного учреждения Новосибирской области), согласующий договор.

При этом стоит заметить, что срок заключения договора составляет 30 дней с момента получения от потенциального арендатора документов, указанных в подпункте 1 пункта 9 Порядка, в числе которых проект договора отсутствует. Отсутствует он также в перечне документов, которые в соответствии с подпунктом 2 пункта 9 Порядка предоставляет государственное унитарное предприятие – арендодатель. Кроме того, представляется сомнительной необходимость получения от департамента двух согласий (в соответствии с пунктом 8 и, в форме согласования, в соответствии с пунктом 15 Порядка). Однако сведениями о затруднении таким образом предпринимательской деятельности министерство не располагает.

Вместе с тем, пункт 14 Порядка, устанавливающий, что решение о заключении договора аренды областного недвижимого имущества или согласие на совершение сделки, связанной с предоставлением в аренду областного имущества, принимается при отсутствии оснований отказа, указанных в пункте 13 Порядка, распространяется на отношения, регулируемые пунктом 15 Порядка. Это означает, что в случае непредставления документов, указанных в подпункте 2 пункта 9 Порядка, департамент на основании подпункта 10 пункта 13 отказывает в согласовании договора. Вместе с тем, арендатор не имеет возможности повлиять на государственное казенное учреждение – арендодателя с целью исполнения им соответствующей обязанности, поскольку не может знать, предоставлены ли полагающиеся документы, а если нет, то в какой срок они должны быть предоставлены (поскольку такой срок подпунктом 2 пункта 9 Порядка не установлен). С учетом сказанного, формулировка подпункта 10 пункта 13 Порядка подлежит изменению, в частности слова «в пунктах 8, 9, 10» корректнее изложить: «в пункте 8, подпункте 1 пункта 9, пункте 10». В противном случае Порядок допускает возможность отказа в согласовании договора аренды по причинам, никак не связанным с действиями потенциального арендатора (и на которые он никак не может повлиять), а именно: в связи с недобросовестным исполнением своих обязанностей государственным казенным учреждением – арендодателем.

Согласно пункту 23 Порядка, при расчете арендной платы в соответствии с методикой, утверждаемой департаментом, расходы арендодателя по содержанию сданного в аренду областного имущества (налог на имущество организаций, 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 с арендодателем имущества. При этом разработчик акта пояснил: «Административно-хозяйственные услуги, которые являются «необходимыми» в соответствии с пунктом 23 Порядка, определяются самостоятельно арендодателем в зависимости от статуса имущества (гараж, отдельно стоящее здание в поле, торговый, производственный комплекс, офис и т.д.) и его административно-хозяйственных затрат, связанных с их содержанием, сюда могут включаться затраты на охрану объектов, уборка территорий, прилегающих территорий...»

Вопрос, в ответ на который было приведено указанное пояснение, был вызван тем, что 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 23 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 необоснованна. 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.

3.4. Анализ замечаний и предложений, поступивших в ходе публичных консультаций

В связи с вышеизложенным министерство полагает возможным согласиться с замечаниями № 1 и № 3 Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Новосибирской области в полном объеме, с замечанием № 2 – частично (сведения, содержащиеся в документе, подтверждающем полномочия руководителя, в течение 8 рабочих дней с момента его принятия могут не содержаться в Едином государственном реестре юридических лиц, и в этом случае требование

представления такого документа оправданно; в остальной части министерство разделяет позицию Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Новосибирской области).

Замечание № 4 представляется верным по фактическим основаниям, однако неправильным по оценке последствий. Так, пунктом 15 Порядка исполнение обязанности по заключению или согласованию договора поставлено в зависимость от единственного условия – *поступления* документов, указанных в подпункте 1 пункта 9, пункте 10 Порядка. При этом в пункте 10 указано, что заявитель, желающий арендовать имущество, представляет в департамент документы, указанные в подпункте 1 пункта 9 Порядка, а ведомость имущества, подлежащего передаче в аренду, и копию плана (выкопировку) помещений из технического паспорта с экспликацией имущества, передаваемого в аренду, *подготавливает* департамент. Подготовка таких документов не приводит к их *поступлению* в департамент. Аналогично, установленное подпунктом 10 пункта 13 Порядка основание для отказа в заключении договора — *непредоставление* или *неполное предоставление* документов, указанных в пунктах 8, 9, 10 Порядка.

Следовательно, вне зависимости от того, в какой срок представлены документы, указанные в предложении втором пункта 10 Порядка, договор должен быть заключен в течение 30 дней с момента поступления в департамент документов, перечисленных в подпункте 1 пункта 9 Порядка. Более того, указанная обязанность возлагается на департамент даже в случае неисполнения им обязанности по их составлению.

В случае если приведенное толкование не соответствует правоприменительной практике, то указанное замечание Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Новосибирской области представляется обоснованными.

Аналогична позиция министерства по предложению № 4 Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Новосибирской области.

С предложением № 1 Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Новосибирской области министерство не может согласиться, поскольку полагает, что указанный пункт подлежит исключению по причинам, указанным в настоящем заключении.

С предложением № 2 Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Новосибирской области министерство соглашается в полном объеме, поскольку наличие печати является обязанностью не всех лиц, которые, согласно Порядку, вправе арендовать областное имущество.

В отношении предложения № 3 Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Новосибирской области министерство полагает возможным согласиться частично. В случае устранения указанной проблемы способом, предложенным в настоящем заключении (а именно: путем уточнения основания для отказа в согласовании договора, установленного подпунктом 10 пункта 13 Порядка), необходимость в учете данного предложения отпадет.

4. Сведения о выявленных положениях нормативного правового акта, которые создают необоснованные затруднения осуществления

предпринимательской и инвестиционной деятельности, способствуют возникновению необоснованных расходов бюджета Новосибирской области

По итогам анализа в соответствии с пунктом 13 Порядка проведения экспертизы сделан вывод о наличии в исследуемом нормативном акте следующих положений, затрудняющих осуществление предпринимательской деятельности:

1. Подпункт 1 пункта 9 Порядка обязывает лицо, желающее арендовать областное имущество, находящееся в оперативном управлении государственного казенного учреждения Новосибирской области, сообщать цель такого использования, несмотря на то, что в предварительно поданном обращении такого учреждения цель уже была сообщена.

2. Подпункт 1 пункта 9 и пункт 10 Порядка возлагают на лицо, желающее арендовать областное имущество, находящееся в оперативном управлении государственного казенного учреждения или составляющее областную казну Новосибирской области, представлять в департамент копии документов (устава, свидетельства о постановке на учет в налоговом органе, а также подтверждающих статус субъекта малого или среднего предпринимательства), заверенные печатью заявителя, в то время как ее наличие является обязательным не для всех субъектов предпринимательской деятельности.

3. Подпункт 1 пункта 9 и пункт 10 Порядка необоснованно возлагают обязанность по предоставлению в департамент всеми лицами, желающими арендовать областное имущество, находящееся в оперативном управлении государственных казенных учреждений или составляющее областную казну Новосибирской области, копии устава, в то время как индивидуальные предприниматели и хозяйственные товарищества не могут исполнить эту обязанность, не обладая такими документами.

4. Подпункт 1 пункта 9 Порядка устанавливает обязанность лица, желающего арендовать областное имущество, находящееся в оперативном управлении государственного казенного учреждения Новосибирской области, представлять в департамент документы, наличие которых не является необходимым для принятия решения о согласовании или об отказе в согласовании договора аренды, а именно: копия документа, удостоверяющего личность заявителя; копия документа, подтверждающего полномочия руководителя юридического лица; копия устава; копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе; копия информационного письма об учете в Статрегистре Росстата.

5. Подпункт 1 пункта 9 и пункт 10 Порядка устанавливают не право, а обязанность субъекта малого и среднего предпринимательства (под угрозой отказа в заключении или согласовании договора аренды) представить в департамент документы, подтверждающие указанный статус, в то время как такое его подтверждение дает право только на применение понижающего коэффициента при расчете размера арендной платы, а не преимущественное право заключения договора аренды.

6. Подпункт 7 пункта 13 Порядка допускает необоснованно широкое толкование при принятии решения о заключении (согласовании) договора или об

отказе в этом как не устанавливающий закрытый перечень тех условий, нарушение, неисполнение или недобросовестное исполнение которых влечет отказ в заключении (согласовании) договора.

7. Подпункт 10 пункта 13 Порядка в действующей редакции необоснованно позволяет выносить решение об отказе в согласовании договора аренды в случае неисполнения обязанности государственного казенного учреждения по представлению в департамент документов, указанных в подпункте 2 пункта 9 Порядка при том, что арендатор не имеет физической и юридической возможности повлиять на исполнение им указанной обязанности.

8. Подпункт 11 пункта 13 Порядка, согласно толкованию разработчика акта, необоснованно позволяет отказывать в заключении договора аренды с лицом, которое не подтвердило свой статус субъекта малого и среднего предпринимательства, а в остальной части дублирует положения подпункта 1 пункта 13 Порядка.

9. Пункт 23 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.

№ 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
1	Наличие в нормативном правовом акте избыточных требований по подготовке и (или) представлению документов, сведений, информации	<p>1. Подпункт 1 пункта 9 Порядка обязывает лицо, желающее арендовать областное имущество, находящееся в оперативном управлении государственного казенного учреждения Новосибирской области, сообщать цель такого использования, несмотря на то, что в предварительно поданном обращении такого учреждения цель уже была сообщена.</p> <p>2. Подпункт 1 пункта 9 и пункт 10 Порядка возлагают на лицо, желающее арендовать областное имущество, находящееся в оперативном управлении государственного казенного учреждения или составляющее областную казну Новосибирской области, представлять в департамент копии документов (устава, свидетельства о постановке на учет в налоговом органе, а также подтверждающих статус субъекта</p>

малого или среднего предпринимательства), заверенные печатью заявителя, в то время как ее наличие является обязательным не для всех субъектов предпринимательской деятельности.

3. Подпункт 1 пункта 9 и пункт 10 Порядка необоснованно возлагают обязанность по предоставлению в департамент всеми лицами, желающими арендовать областное имущество, находящееся в оперативном управлении государственных казенных учреждений или составляющее областную казну Новосибирской области, копии устава, в то время как индивидуальные предприниматели и хозяйственные товарищества не могут исполнить эту обязанность, не обладая такими документами.

4. Подпункт 1 пункта 9 Порядка устанавливает обязанность лица, желающего арендовать областное имущество, находящееся в оперативном управлении государственного казенного учреждения Новосибирской области, представлять в департамент документы, наличие которых не является необходимым для принятия решения о согласовании или об отказе в согласовании договора аренды, а именно: копия документа, удостоверяющего личность заявителя; копия документа, подтверждающего полномочия руководителя юридического лица; копия устава; копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе; копия информационного письма об учете в Статрегистре Росстата.

5. Подпункт 1 пункта 9 и пункт 10 Порядка устанавливают не право, а обязанность субъекта малого и среднего предпринимательства (под угрозой отказа в заключении или согласовании договора аренды) представить в департамент документы, подтверждающие указанный статус, в то время как такое его подтверждение дает право только на применение понижающего коэффициента при расчете размера арендной платы, а не

		преимущественное право заключения договора аренды
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, 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	Пункт 23 необоснованно возлагает на арендатора обязанность по компенсации расходов арендодателя на уплату налога на имущество организаций, земельной платы <i>сверх</i> арендной платы, что, в частности, не позволяет уменьшать налогооблагаемую базу арендатора на сумму таких компенсаций
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 Новосибирской области обязательных процедур	<p>1. Подпункт 7 пункта 13 Порядка допускает необоснованно широкое толкование при принятии решения о заключении (согласовании) договора или об отказе в этом как не устанавливающий закрытый перечень тех условий, нарушение, неисполнение или недобросовестное исполнение которых влечет отказ в заключении (согласовании) договора.</p> <p>2. Подпункт 10 пункта 13 Порядка в действующей редакции необоснованно позволяет выносить решение об отказе в согласовании договора аренды в случае неисполнения обязанности государственного казенного учреждения по представлению в департамент документов, указанных в подпункте 2 пункта 9 Порядка при том, что арендатор не имеет физической и юридической возможности повлиять на исполнение им указанной обязанности.</p> <p>3. Подпункт 11 пункта 13 Порядка в части, не дублирующей положения подпункта 1 пункта 13 Порядка, согласно толкованию разработчика акта необоснованно позволяет отказывать в</p>

		заключении договора аренды с лицом, которое не подтвердило свой статус субъект малого и среднего предпринимательства при том, что наличие указанного статуса влечет не преимущественное право на заключение договора, а лишь право на применение понижающего коэффициента при расчете размера арендной платы
4	Наличие положений, способствующих возникновению необоснованных расходов бюджета Новосибирской области	Отсутствуют
5	Отсутствие необходимых организационных или технических условий, приводящее к невозможности реализации исполнительными органами государственной власти Новосибирской области 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 Новосибирской области

В связи с изложенным министерство полагает возможным предложить разработчику акта внести следующие изменения в Порядок:

1. Абзац 2 подпункта 1 пункта 9 изложить в следующей редакции: «заявка по установленной форме, где определенно указано имущество, подлежащее передаче по договору аренды;».

2. Абзацы 3, 4, 6–8 подпункта 1 пункта 9 исключить в связи с наличием в них избыточных требований по предоставлению документов.

3. Абзац 9 подпункта 1 пункта 9 изложить в следующей редакции: «дополнительно к перечисленным документам следующие лица вправе предоставить:», а в последующих двух структурных единицах нормативного акта поставить слова «субъектами малого и среднего предпринимательства» и «некоммерческими организациями» в соответствующие падежные формы.

4. Подпункт 2 пункта 9 изложить в редакции, которая устанавливала бы срок представления документов арендодателем.

5. Пункт 10 изложить в редакции, которая:

— не содержала бы требований о представлении субъектом предпринимательской деятельности документов, наличие которых не является

необходимым для заключения договора (такими избыточными документами являются: копия документа, удостоверяющего личность заявителя; копия документа, подтверждающего полномочия руководителя юридического лица; копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе; копия информационного письма об учете в Статрегистре Росстата);

— не требовала бы представления в департамент копии устава субъектом предпринимательской деятельности, у которого такой документ отсутствует;

— не требовала бы обязательного заверения копий, каких бы то ни было документов, печатью субъекта предпринимательской деятельности, у которого она отсутствует;

— не устанавливала бы обязанность субъекта малого или среднего предпринимательства подтверждать указанный статус.

6. Подпункт 7 пункта 13 Порядка изложить в редакции, которая исключала бы возможность произвольного расширительного толкования данного основания для отказа в согласовании или заключении договора (например: «наличие непогашенной задолженности по арендной плате, а также нарушение, неисполнение или недобросовестное исполнение иных условий по заключаемому ранее договору аренды областного имущества, если такой договор предусматривает в качестве последствий нарушения конкретных его условий последующий отказ в согласовании или заключении договоров аренды областного имущества»).

7. В подпункте 10 пункта 13 слова «в пунктах 8, 9, 10» заменить словами «в пункте 8, подпункте 1 пункта 9, пункте 10», иначе Порядок допускает возможность отказа в согласовании договора аренды по причинам, никак не связанным с действиями потенциального арендатора (и на которые он никак не может повлиять).

8. Исключить подпункт 11 пункта 13 в связи с возможностью необоснованного отказа в заключении договора аренды с лицом, которое не подтвердило свой статус «субъект малого и среднего предпринимательства» при том, что наличие указанного статуса влечет не преимущественное право на заключение договора, а лишь право на применение понижающего коэффициента при расчете размера арендной платы.

9. В пункте 23 слова «налог на имущество организаций, плата за землю» исключить.

6. Предложения и замечания органов государственной власти Новосибирской области и представителей предпринимательского сообщества, независимых экспертов, участвовавших в экспертизе на проект заключения

Разработчик акта выразил свое несогласие с рядом предложений министерства.

1. Так, в отношении следующего предложения (пункт 4 раздела 5 заключения в исходной редакции):

«Подпункт 2 пункта 9 [Поряда] изложить в редакции, которая:

— устанавливала бы срок представления документов арендатором,

— возлагала бы на государственное казенное учреждение обязанность представить в департамент проект договора, согласование которого будет производиться департаментом, если соответствующий пробел в правовом регулировании не предполагается устранить иным образом» было сообщено следующее: «В связи с тем, что департаментом первоначально письмом осуществляется согласование сделки по передаче в аренду государственного имущества, в том числе предмет договора аренды, его срок и возлагать на государственное казенное учреждение обязанность представить в департамент проект договора уже нет необходимости, так как сделка уже согласована».

После получения указанного ответа министерство запросило сведения о том, (1) каким нормативным актом регулируется порядок согласования договора аренды в части, не урегулированной Порядком, включая предварительное согласование сделки по передаче в аренду государственного имущества «письмом», (2) в какой момент происходит такое согласование, в какие сроки и каковы основания для отказа в согласовании.

Разработчик акта сообщил: «Согласование сделки по передаче в аренду государственного имущества «письмом», включает в себя согласование по существу предмета договора аренды. Договор аренды департаментом не согласовывается. Порядок согласования сделки по передаче в аренду государственного имущества исчерпывающим образом установлен в Приказе, в том числе сроки согласования, основания отказа, пунктах 8, 10, 12, 13».

Министерство полагает представленные разработчиком акта аргументы убедительными, в связи с чем:

- из раздела 4 настоящего заключения исключен фрагмент «Кроме того, Порядок не устанавливает субъекта, который представляет департаменту на согласование договор, которое потенциальный арендатор намерен заключить с государственным казенным учреждением, а также порядок и сроки его согласования, либо порядок и сроки сообщения департаменту существенных условий договора, в связи с чем представляется неясным содержание функции департамента по согласованию такого договора»;

- из пункта 4 раздела 5 настоящего заключения исключен фрагмент «[подпункт 2 пункта 9 изложить в редакции, которая] возлагала бы на государственное казенное учреждение обязанность представить в департамент проект договора, согласование которого будет производиться департаментом, если соответствующий пробел в правовом регулировании не предполагается устранить иным образом».

2. С предложением министерства подпункт 7 пункта 13 Порядка изложить в редакции, из которой бы вытекал закрытый перечень обстоятельств, наличие которых дает основание для отказа в заключении договора или в даче согласия на совершение соответствующей сделки по данному основанию (пункт 6 раздела 5 заключения в исходной редакции) разработчик акта не согласился, обосновав это следующим образом: «Закрытый перечень обстоятельств, наличие которых дает основание для отказа в заключении договора или в даче согласия на совершение соответствующей сделки по данному основанию, установлен согласованным и

подписанным договором аренды».

Министерство согласилось с тем, что при наличии в договоре аренды закрытого перечня условий этого договора, нарушение или неисполнение которых влечет право департамента отказать в согласовании или заключении договора аренды областного имущества с тем же арендатором, необходимость установления такого перечня в исследуемом нормативном акте отсутствует. (Во всяком случае, до момента выявления случаев включения в такой перечень тех условий, для нарушения которых такие последствия явно несоразмерны, если при этом имело место заключение договора присоединения.)

В этой связи была предложена следующая формулировка указанного предложения: «сформулировать подпункт 7 пункта 13 Порядка в редакции, которая исключала бы возможность произвольного расширительного толкования данного основания для отказа в согласовании или заключении договора (например: «наличие непогашенной задолженности по арендной плате, а также нарушение, неисполнение или недобросовестное исполнение иных условий по заключавшемуся ранее договору аренды областного имущества, если такой договор предусматривает в качестве последствий нарушения конкретных его условий последующий отказ в согласовании или заключении договоров аренды областного имущества»»).

Разработчик акта предложил внести уточнение в данное основание для отказа в согласовании или заключении договора и изложить его в следующей редакции: «наличие непогашенной задолженности по арендной плате, а также нарушение, неисполнение или недобросовестное исполнение взятых на себя арендатором обязательств по предыдущему договору аренды». Министерство не может согласиться с предложенной разработчиком акта формулировкой, поскольку она не устраняет главную проблему, в связи с необходимостью решения которой и было предложено внести изменения в подпункт 7 пункта 13 Порядка: формальная возможность использования в качестве основания для отказа в заключении или согласовании нового договора аренды ссылки на нарушение любого условия прежнего договора, в том числе такого нарушения, для которого указанное последствие явно несоразмерно.

3. Предложение министерства в пункте 23 Порядка слова «налог на имущество организаций, плата за землю» исключить также вызвало несогласие разработчика акта: «Сдавая в аренду имущество, собственник (арендодатель) имущества в силу статьи 210 ГК РФ не только извлекает доходы от использования имущества, но и несет бремя его содержания. Положения пункта 2 статьи 654 ГК РФ позволяют собственнику (арендодателю) возложить на арендатора возмещение расходов по содержанию сданного в аренду областного имущества (налог на имущество организации, плата за землю, эксплуатационные, коммунальные, необходимые административно-хозяйственные услуги) пропорционально используемой по договору аренды площади. В силу ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Бремя содержания имущества несет его собственник, если иное не установлено законом или договором. Арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии,

производить за свой счет текущий ремонт и нести иные расходы на содержание переданного в аренду имущества, если иное не установлено законом или договором. Учитывая вышеизложенное, в договоре аренды может быть установлено условие, что возмещение произведенных арендодателем по этому имуществу затрат, в том числе и средств, понесенных им как налогоплательщик данных расходов производится арендатором по отдельному договору с арендодателем (договору на возмещение расходов арендодателя по содержанию). Иных условий, в том числе и условий, возлагающих на арендатора обязанностей по перечислению в бюджет налогов, пункт 23 Порядка не содержит».

При этом разработчик акта, как представляется, не в полной мере учел позицию министерства, изложенную в заключении. Указанная позиция состояла не в том, что требование о компенсации таких расходов как таковое является незаконным и (или) необоснованным. Необоснованным министерство сочло их невключение в состав арендной платы (в частности, в состав переменной части арендной платы), поскольку данное обстоятельство не позволяет субъектам предпринимательской деятельности уменьшать размер налоговой базы на сумму такой компенсации.

В целях уточнения правильности толкования министерством норм налогового права в Управление Федеральной налоговой службы по Новосибирской области (далее также – Управление) был направлен следующий запрос:

«Имеется ли у налогоплательщика право уменьшить налоговую базу на сумму указанных ниже произведенных расходов (в полном объеме или частично) при совокупности следующих условий:

1. *Налогоплательщик арендует недвижимое имущество.*
2. *Налогоплательщик применяет общую систему налогообложения или упрощенную систему налогообложения с объектом «доходы, уменьшенные на величину расходов».*

3. *Налогоплательщик сверх арендной платы, на основании отдельного договора компенсирует арендодателю:*

- *земельный налог на арендуемое имущество;*
- *налог на имущество организаций (уплачиваемый за арендуемое имущество);*
- *эксплуатационные и коммунальные услуги, потребляемые арендатором, но оплату за которые соответствующим исполнителям и ресурсоснабжающим организациям производит арендодатель.*

В случае, если налогоплательщик вправе уменьшить налоговую базу по части указанных расходов, просим также сообщить, по каким именно из них.»

В ответ на запрос Управление, ссылаясь, в частности, на позицию Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенную в пункте 22 информационного письма от 11.01.2002 № 66, пояснило: «В соответствии с подпунктом 10 пункта 1 статьи 264 НК РФ расходы арендатора на компенсацию коммунальных и эксплуатационных услуг учитываются в составе прочих расходов, связанных с производством и реализацией, как составная часть платы за

аренду помещения. <...> У организаций, применяющих упрощенную систему налогообложения с объектом «доходы, уменьшенные на величину расходов», указанные расходы также учитываются при исчислении налога, уплачиваемого при применении упрощенной системы налогообложения, в соответствии с подпунктом 4 пункта 1 статьи 346.16 НК РФ как арендные платежи за арендованное имущество».

Далее в ответе сообщалось следующее: «В отличие от расходов на компенсацию коммунальных и эксплуатационных услуг, без несения которых деятельность арендатора в арендуемых объектах не может осуществляться, компенсация налога на имущество и земельного налога, обязанность по уплате которых возложена на арендодателя, по нашему мнению, не соответствует критериям, указанным в пункте 1 статьи 252 НК РФ (не является обоснованной и направленной на получение дохода) и не может включаться в расходы арендатора, учитываемые в целях налогообложения».

Учитывая содержание вопроса, заданного Управлению, министерство полагает, что приведенные высказывания в полной мере подтверждают правильность толкования норм налогового права, содержащегося в разделе 3 настоящего заключения по данному вопросу, а, следовательно, и обоснованность замечания в разделе 4 заключения и оспариваемого разработчиком акта предложения.

Заместитель Председателя Правительства
Новосибирской области — министр

О. В. Молчанова

