



МЭРИЯ
города Новосибирска
ДЕПАРТАМЕНТ ПРАВОВОЙ
И КАДРОВОЙ РАБОТЫ

Красный проспект, 34
г. Новосибирск, 630099
тел./факс (383) 227-40-43

Начальнику департамента
инвестиций, потребительского
рынка, инноваций и
предпринимательства мэрии
города Новосибирска

Витухину В. Г.

от 02.04.2025 № 25/33/00459

На № _____ от _____

Заключение

**по результатам экспертизы решения Совета депутатов города Новосибирска
от 25.06.2014 № 1125 «О Порядке предоставления в аренду имущества
бизнес-инкубатора, находящегося в муниципальной собственности
города Новосибирска»**

Департаментом правовой и кадровой работы мэрии города Новосибирска в соответствии с Порядком проведения экспертизы муниципальных нормативных правовых актов города Новосибирска, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, установленным решением Совета депутатов города Новосибирска от 25.04.2017 № 395, пунктом 3.5 Положения о департаменте правовой и кадровой работы мэрии города Новосибирска, утвержденного постановлением мэрии города Новосибирска от 30.12.2015 № 7488, планом проведения экспертизы муниципальных нормативных правовых актов города Новосибирска, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, на 2021 год, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 23.12.2022 № 4715, проведена экспертиза решения Совета депутатов города Новосибирска от 25.06.2014 № 1125 «О Порядке предоставления в аренду имущества бизнес-инкубатора, находящегося в муниципальной собственности города Новосибирска» (далее – муниципальный правовой акт).

Муниципальный правовой акт разработан департаментом инвестиций, потребительского рынка, инноваций и предпринимательства мэрии города Новосибирска (далее – разработчик, департамент), опубликован в изданиях «Бюллетень органов местного самоуправления города Новосибирска», № 49 (часть 1), 04.07.2014, с. 8.

Муниципальный правовой акт регулирует процедуру и условия предоставления в аренду имущества бизнес-инкубатора, находящегося в муниципальной собственности города Новосибирска (далее – имущество), в том числе льготы для субъектов малого и среднего предпринимательства, являющихся сельскохозяйственными кооперативами или занимающихся социально значимыми видами деятельности, иными установленными муниципальной программой

«Развитие малого и среднего предпринимательства города Новосибирска» приоритетными видами деятельности.

В ходе проведения экспертизы муниципального правового акта в период с 10.01.2023 по 06.02.2023 проведены публичные консультации, уведомление о проведении было размещено в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте города Новосибирска (<http://pravo.novosibirsk.ru/pravdocs.aspx>), а также на портале ГИС НСО «Электронная демократия Новосибирской области» (<https://dem.nso.ru/#/npa/bills/0efe1957-7c3b-49c6-b18b-0f11c82749cd>). О проведении публичных консультаций дополнительно были извещены Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Новосибирской области, Союз «Новосибирская торгово-промышленная палата», Союз «Новосибирская городская торгово-промышленная палата», Межрегиональная общественная организация «Межрегиональная Ассоциация руководителей предприятий», муниципальное автономное учреждение города Новосибирска «Городской центр развития предпринимательства», Новосибирское областное отделение Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ», Новосибирское областное отделение Общероссийской общественной организации «Деловая Россия», Новосибирское региональное отделение Общероссийской общественной организации «Ассоциация юристов России», члены экспертного совета по оценке регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов города Новосибирска, устанавливающих новые или изменяющих ранее предусмотренные муниципальными нормативными правовыми актами города Новосибирска обязательные требования для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, обязанности для субъектов инвестиционной деятельности, и экспертизе муниципальных нормативных правовых актов города Новосибирска, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности.

В период проведения публичных консультаций по муниципальному правовому акту поступили предложения от Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Новосибирской области Мамулата Н. Е. (далее – Уполномоченный). Уполномоченный предлагает включить в Порядок предоставления в аренду имущества бизнес-инкубатора, находящегося в муниципальной собственности города Новосибирска, утвержденный решением Совета депутатов города Новосибирска от 25.06.2014 № 1125 (далее – Порядок), нормы, регулирующие возможность перезаключения договора аренды на новый срок в пределах максимального срока, предусмотренного частью 4.3 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», без проведения торгов. Также Уполномоченный предлагает при расчете размера арендной платы в случае, установленном пунктом 3.4 примерной формы договора аренды имущества (приложение к Порядку), использовать показатель уровня инфляции на текущий финансовый год, установленный в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, но не ранее чем через год после заключения договора аренды. Кроме того, Уполномоченный считает

необходимым исключить предусмотренную пунктом 3.4 примерной формы договора аренды имущества возможность изменения размера арендной платы по иным не противоречащим законодательству основаниям.

По предложениям Уполномоченного разработчиком представлена позиция, согласно которой в Порядке возможно предусмотреть право пролонгации договора аренды до трех лет в случае, если договор был заключен на один или два года с оплатой 100% от размера арендной платы, установленного в договоре аренды, при этом предусмотрев обязанность арендатора предоставить скорректированный план развития на период продления договора аренды. С предложениями Уполномоченного о внесении изменений в пункт 3.4 приложения к Порядку разработчик не согласен по следующим основаниям. Заключение договора аренды имущества бизнес-инкубатора осуществляется по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном федеральным антимонопольным органом. Подпунктом 3 пункта 40 Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденных приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67, установлено, что конкурсная документация помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении конкурса, должна содержать указание на то, что цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения. В соответствии с частью 8 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при заключении и (или) исполнении указанных в частях 1, 3, 3.1 и 3.2 настоящей статьи договоров их цена может быть увеличена по соглашению сторон в порядке, установленном договором. Организатором конкурса на право заключения договора аренды имущества является МАУ «ГЦРП», за которым оно закреплено на праве оперативного управления. К договорам аренды имущества, переданного на праве оперативного управления, применяется Порядок управления и распоряжения муниципальным имуществом, находящимся в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципальных унитарных предприятий или муниципальных учреждений, принятый решением Совета депутатов города Новосибирска от 02.02.2011 № 282, пунктом 3.11 которого предусмотрены основания для изменения арендной платы арендодателем в одностороннем порядке в связи с изменением уровня инфляции – ежегодно путем умножения размера арендной платы на прогнозируемый в очередном финансовом году уровень инфляции (индекс потребительских цен); иным не противоречащим законодательству основаниям. Таким образом, пункт 3.4 приложения к Порядку не противоречит законодательству, не содержит коррупциогенных факторов.

При проведении экспертизы положения муниципального правового акта анализировались во взаимосвязи со сложившейся практикой их применения, определялся характер и степень воздействия положений муниципального правового акта на регулируемые отношения в сфере предпринимательской и инвестиционной деятельности, устанавливалось наличие (отсутствие) затруднений в ее осуществлении, вызванных применением положений муниципального правового акта.

Порядком определены общие положения (раздел 1), порядок и условия предоставления имущества в аренду (разделы 2, 3), в приложениях к Порядку предусмотрены примерные формы договора аренды имущества и акта приема-передачи.

Пунктами 1.1, 1.2 Порядка указаны нормативные правовые акты, в соответствии с которыми он разработан, определен предмет регулирования. Правовое регулирование обеспечивает информирование заинтересованных лиц о правовых основаниях принятия муниципального правового акта, об оказании имущественной поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в целях содействия развитию малого и среднего предпринимательства на территории города Новосибирска.

Пунктами 2.1 – 2.6 Порядка установлен порядок предоставления имущества в аренду. Так, в соответствии с пунктом 2.1 Порядка арендаторами имущества могут являться соответствующие условиям оказания имущественной поддержки, предусмотренным правовым актом мэрии города Новосибирска, изданным в целях реализации муниципальной программы, субъекты малого и среднего предпринимательства (в том числе общества с ограниченной ответственностью, участниками которых являются только общероссийские общественные объединения инвалидов и (или) их отделения (территориальные подразделения), при соответствии таких обществ с ограниченной ответственностью требованиям, установленным Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ, и при условии, что сведения о таких обществах с ограниченной ответственностью внесены в единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства), за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, которым в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ не может оказываться поддержка; организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, за исключением указанных в статье 15 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ государственных фондов поддержки научной, научно-технической, инновационной деятельности, осуществляющих деятельность в форме государственных учреждений. Пунктом 2.2 Порядка определены уполномоченные органы, являющиеся арендодателями имущества – департамент промышленности, инноваций и предпринимательства мэрии города Новосибирска, муниципальное учреждение города Новосибирска, осуществляющее деятельность по управлению бизнес-инкубатором. В соответствии с пунктами 2.3, 2.5 Порядка заключение договора аренды имущества осуществляется с согласия департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска по результатам конкурса на право заключения договора аренды имущества, организатором которого является арендодатель имущества (пункт 2.4 Порядка). Процедура подачи заявок на участие в конкурсе и требования к прилагаемым к заявке документам определяются положениями конкурсной документации (пункт 2.6 Порядка). Пунктами 3.1 – 3.7 Порядка определены цель и срок предоставления имущества в аренду, размер арендной платы, а также категории лиц, которым предоставляется льгота по арендной плате. В приложениях предусмотрены примерные формы договора аренды имущества и акта приема-передачи, разработанные в

соответствии с требованиями нормативных правовых актов Российской Федерации, муниципальных нормативных правовых актов города Новосибирска, в том числе Порядка управления и распоряжения муниципальным имуществом, находящимся в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципальных унитарных предприятий или муниципальных учреждений, принятым решением Совета депутатов города Новосибирска от 02.02.2011 № 282, устанавливающим примерную форму договора аренды объекта недвижимости, находящегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципального унитарного предприятия или муниципального учреждения. Правовое регулирование направлено на обеспечение открытости и доступности для заинтересованных лиц информации о порядке и условиях предоставления в аренду имущества бизнес-инкубатора, находящегося в муниципальной собственности города Новосибирска, прозрачности процедуры заключения договора аренды такого имущества, эффективности взаимодействия структурных подразделений мэрии при распоряжении муниципальным имуществом, а также создание благоприятных условий для развития малого и среднего предпринимательства.

Необходимо отметить, что разработчиком не обеспечена актуальность муниципального правового акта (пункт 2.2 Порядка), поскольку наименование департамента решением Совета депутатов города Новосибирска от 21.04.2021 № 131 «О внесении изменений в решение Совета депутатов города Новосибирска от 09.10.2007 № 707 «О департаменте промышленности, инноваций и предпринимательства мэрии города Новосибирска» изменено на департамент инвестиций, потребительского рынка, инноваций и предпринимательства города Новосибирска.

По информации разработчика в 2020 – 2022 годах был заключен 61 договор аренды имущества бизнес-инкубаторов (помещений производственного и офисного типа), из них 27 договоров с обществами с ограниченной ответственностью, 34 – с индивидуальными предпринимателями, со сроком на 3 года – 59 договоров, на 11 месяцев – 2. Разработчиком отмечается стабильность стоимости арендной платы в указанные периоды, повышение ее размера только исходя из повышения уровня инфляции. Доход от арендной платы составил в 2020 году 3635373,63 рубля, в 2021 – 4973211,45 рублей, в 2022 – 5277861,78 рублей. Приведенные данные свидетельствуют об эффективности выбранного разработчиком механизма правового регулирования.

По результатам проведенной экспертизы муниципального правового акта департаментом правовой и кадровой работы мэрии города Новосибирска сделан вывод об отсутствии в муниципальном правовом акте положений, необоснованно затрудняющих осуществление предпринимательской и инвестиционной деятельности.

Начальник департамента

М. А. Маслова

Синягина
2274393