

## **Заключение об оценке регулирующего воздействия**

от «23» января 2024 г.

Заключение подготовлено Министерством экономического развития Смоленской области (далее – Министерство) по результатам проведения углубленной оценки регулирующего воздействия в соответствии с Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов областных нормативных правовых актов, утвержденным постановлением Администрации Смоленской области от 13.11.2015 № 718.

<b>1. Сведения о проекте областного нормативного правового акта с указанием степени регулирующего воздействия (низкая, средняя, высокая)</b>
--

Проект постановления Правительства Смоленской области «О внесении изменений в Положение о порядке и условиях предоставления в аренду имущества, находящегося в государственной собственности Смоленской области, включенного в перечень имущества, находящегося в государственной собственности Смоленской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства)» (далее – проект постановления, Положение).

Проектом постановления вносятся изменения в Положение, утвержденное постановлением Администрации Смоленской области от 31.12.2009 № 839.

Проект постановления разработан в целях уточнения требований к договору аренды имущества, находящегося в государственной собственности Смоленской области, включенного в Перечень имущества, находящегося в государственной собственности Смоленской области, свободного от прав третьих лиц, являющегося объектом культурного наследия (памятником истории и культуры) народов Российской Федерации, включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, относящимся к государственной собственности Смоленской области, являющимся зданием, строением или сооружением, соответствующим критериям отнесения объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 29.06.2015 № 646, а также порядка расчета льготной годовой арендной платы за пользование таким объектом.

*Степень регулирующего воздействия (низкая, средняя, высокая).*

*Обоснование отнесения проекта нормативного правового акта к определенной степени регулирующего воздействия:* проект нормативного правового акта содержит положения, устанавливающие новые обязанности и запреты для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.

**2. Исполнительный орган Смоленской области, являющийся разработчиком проекта областного нормативного правового акта**

Министерство имущественных и земельных отношений Смоленской области.

**3. Информация о выявленных положениях проекта областного нормативного правового акта, которые необоснованно затрудняют осуществление предпринимательской и иной экономической деятельности, или об отсутствии таких положений с обоснованием сделанных выводов**

Проект постановления содержит положения, которые вводят избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности или способствуют их введению, а также способствуют возникновению их необоснованных расходов.

Обоснование сделанных выводов.

1) В соответствии с требованиями абзаца пятого пункта 4.6<sup>1</sup> Положения *о наличии подготовленной и согласованной проектной документации по сохранению объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, арендатор письменно уведомляет арендодателя.*

При этом не предусмотрена возможность уведомления арендодателя представителем арендатора, полномочия которого оформлены в соответствии с требованиями федерального законодательства.

Аналогичные положения предусмотрены в абзаце шестом пункта 4.6<sup>1</sup> Положения при уведомлении арендодателя о завершении проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии.

Кроме того, Положением не определены формы и способ направления таких уведомлений.

В целях исключения положений, способствующих введению избыточных запретов и ограничений для субъектов предпринимательской деятельности, Министерство считает необходимым скорректировать пятый и шестой абзацы пункта 4.6<sup>1</sup> Положения, дополнив их положениями о возможности уведомления арендодателя представителем арендатора, полномочия которого оформлены в соответствии с требованиями федерального законодательства.

Также в целях исключения необоснованных ограничений для арендатора предлагаем конкретизировать в Положении форму и способ представления уведомлений, например, предусмотрев, что уведомления представляются нарочно в произвольной форме.

Кроме того, в пункте 4.6<sup>1</sup> Положения не указано, в каком порядке регистрируются уведомления о получении проектной документации или завершении работ (где, кем, в какой срок регистрируются).

При этом в случае если арендодателю в установленный срок не будут представлены уведомления о получении проектной документации или завершении работ, договор аренды с арендатором будет расторгнут в одностороннем порядке.

В целях исключения неопределенности и ограничений для субъектов

предпринимательской деятельности считаем необходимым определить в Положении порядок регистрации уведомлений о получении проектной документации или завершении работ.

2) В соответствии с абзацем седьмым пункта 4.6<sup>1</sup> Положения *при нарушении арендатором обязанности по подготовке и согласованию проектной документации по сохранению объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, в срок, не превышающий 2 лет со дня передачи его в аренду, либо по проведению работ по сохранению объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, в соответствии с охранным обязательством в срок, не превышающий 7 лет со дня передачи указанного объекта в аренду, арендодатель направляет арендатору уведомление об одностороннем расторжении договора аренды в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации.*

Однако, в соответствии с абзацами пятым и шестым настоящего пункта у арендатора имеется в распоряжении 10 рабочих дней для уведомления арендодателя о получении проектной документации или завершении работ.

В связи с этим, в целях недопущения необоснованных ограничений для арендатора считаем целесообразным уточнить в Положении, что арендодатель направляет арендатору уведомление об одностороннем расторжении договора аренды не ранее, чем через 10 рабочих дней после истечения семилетнего срока по подготовке и согласованию проектной документации по сохранению объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, либо двухлетнего срока по проведению работ по сохранению объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, в соответствии с охранным обязательством.

3) Согласно пункту 5.5<sup>1</sup> Положения *после полного исполнения арендатором обязанности провести работы по сохранению объекта культурного наследия, арендатор (представитель арендатора) имеет право обратиться к арендодателю с заявлением об установлении льготной годовой арендной платы в размере 1 рубль за квадратный метр площади такого объекта культурного наследия (далее – заявление).*

Согласно абзацу десятому пункта 5.5<sup>1</sup> Положения льготная арендная плата устанавливается с даты поступления заявления об установлении льготной арендной платы.

Вместе с тем в Положении не определены способ направления заявления (например, нарочно, по электронной почте или другим способом) и порядок регистрации заявления (где, кем, в какой срок регистрируется).

В целях исключения неопределенности и ограничений для субъектов предпринимательской деятельности считаем необходимым определить в Положении способ направления заявления об установлении льготной арендной платы (например, нарочно, по электронной почте или другим способом) и порядок его регистрации (где, кем, в какой срок регистрируется).

4) Согласно абзацу десятому пункта 5.5<sup>1</sup> Положения льготная арендная плата устанавливается с даты поступления заявления об установлении льготной арендной платы.

Также в соответствии с указанной в Положении формулой для расчета

льготной арендной платы используется площадь объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, в том числе образуемая в результате проведения работ по сохранению объекта культурного наследия площадь объекта культурного наследия, уточненная в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН).

Однако Положением не определено, что на момент подачи арендатором арендодателю заявления об установлении льготной арендной платы образуемая в результате проведения работ по сохранению объекта культурного наследия площадь подлежит регистрации в ЕГРН (так как льготная арендная плата устанавливается арендатору с даты поступления заявления об установлении льготной арендной платы). Соответственно не понятно, как будет рассчитываться арендодателем льготная арендная плата, если при ее расчете должна использоваться вся площадь объекта культурного наследия, зарегистрированная в ЕГРН, в том числе и образуемая в результате проведения работ, а на момент подачи заявления об установлении льготной арендной платы такая регистрация образуемой площади объекта может быть еще не была осуществлена.

Также Положением не предусмотрено, кто должен регистрировать в ЕГРН образуемую в результате проведения работ по сохранению объекта культурного наследия площадь объекта (собственник или данные полномочия могут быть переданы арендатору) и в какой срок осуществляется регистрация (в случае регистрации объекта, например, собственником).

В целях недопущения необоснованных расходов областного бюджета считаем целесообразным проработать в Положении следующие варианты установления льготной арендной платы:

а) установление льготной арендной платы, в случае если были проведены работы, которые привели к изменению площади объекта культурного наследия, не с даты поступления заявления от арендатора, а не ранее, чем будет произведена регистрация образуемой в результате проведения работ площади объекта в ЕГРН.

При этом основания для принятия решения об отказе в установлении льготной арендной платы должны быть дополнены основанием, что образуемая в результате проведения работ по сохранению объекта культурного наследия площадь объекта не зарегистрирована в ЕГРН (в случае, если регистрацию в ЕГРН будет проводить арендатор);

б) установление льготной арендной платы с даты поступления заявления от арендатора об установлении льготной арендной платы. При этом в случае образования в результате проведения работ по сохранению объекта культурного наследия дополнительной площади объекта льготная арендная плата устанавливается сначала на площадь объекта культурного наследия без учета дополнительной площади, а после регистрации в ЕГРН объекта культурного наследия с учетом дополнительной площади - льготная арендная плата устанавливается в целом на всю площадь объекта культурного наследия, включая дополнительную площадь. Также в данном случае необходимо предусмотреть порядок уведомления арендатора о необходимости заключения дополнительного соглашения к договору аренды и порядок заключения такого дополнительного соглашения.

Кроме того, в Положении необходимо предусмотреть, кто должен

регистрировать в ЕГРН образуемую в результате проведения работ по сохранению объекта культурного наследия площадь объекта (собственник или данные полномочия могут быть переданы арендатору) и в какой срок осуществляется регистрация (в случае регистрации объекта, например, собственником).

5) Согласно абзацу третьему пункта 5.5<sup>1</sup> Положения к заявлению об установлении льготной годовой арендной платы прилагается, в том числе, *разрешение на ввод в эксплуатацию объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и/или акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, выдаваемый исполнительным органом Смоленской области.*

Однако, согласно требованию пункта 4.6<sup>1</sup> Положения данные документы ранее уже предоставлялись арендатором арендодателю вместе с уведомлением о завершении проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии.

В целях недопущения возникновения избыточных требований для арендаторов считаем целесообразным предусмотреть представление документов, находящихся в распоряжении государственных органов и прилагаемых к заявлению об установлении льготной арендной платы, по собственной инициативе арендатора.

Также, учитывая, что данные документы должны представляться по собственной инициативе, необходимо внести соответствующие изменения в основания для принятия решения об отказе в установлении льготной годовой арендной платы (абзац седьмой пункта 5.5<sup>1</sup> Положения).

б) В пункте 5.5<sup>1</sup> Положения определено, что *льготная арендная плата устанавливается арендатору с даты поступления заявления арендодателю и определяется по формуле:*

$$(A_{nL}) = I \times S, \text{ где:}$$

*S (в м<sup>2</sup>) - площадь объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, в том числе образуемая в результате проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, уточненная в Едином государственном реестре недвижимости.*

Также в соответствии с пунктом 5.3 Положения *арендная плата подлежит перечислению арендатором за каждый календарный месяц не позднее 10-го числа месяца, за который производится оплата.*

В связи с тем, что льготная арендная плата устанавливается с даты поступления заявления арендодателю и распространяется на весь последующий период до окончания срока действия договора аренды, возможна ситуация, при которой льготная арендная плата будет взиматься за период, который по продолжительности будет меньше года (месяца) (например, в последний год договора аренды). Формула же предусматривает расчет арендной платы за целый год.

В целях недопущения необоснованных расходов субъектов предпринимательской деятельности предлагаем изложить формулу расчета льготной арендной платы с учетом количества дней аренды, в течение которых

арендатору начисляется льготная арендная плата за год, например, в следующей редакции:

$$(A_{nL}) = C \times S \times d / 365 \text{ (366)}, \text{ где:}$$

$(A_{nL})$  – льготная арендная плата по договору аренды объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии (рублей);

$C$  – ставка за квадратный метр площади объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, в том числе образуемая в результате проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, уточненная в Едином государственном реестре недвижимости, равная 1 рублю;

$S$  – площадь объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, в том числе образуемая в результате проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, уточненная в Едином государственном реестре недвижимости ( $m^2$ );

$d$  – количество дней аренды объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, в году, в течение которых арендатору начисляется льготная арендная плата.

Также в связи с тем, что льготная арендная плата устанавливается с даты поступления заявления арендодателю, а заявление может быть подано, например, в середине месяца, то требуется проведение перерасчета текущей арендной платы (без льготы) в месяце поступления заявления об установлении льготной годовой арендной платы. Здесь необходимо учитывать период (количество дней аренды) до начала начисления льготной арендной платы (до даты подачи заявления).

В целях недопущения необоснованных расходов арендаторов предлагаем предусмотреть положение о перерасчете арендной платы в месяце поступления заявления об установлении льготной годовой арендной платы с учетом количества дней аренды, которые были в месяце обращения арендатора до установления ему льготной годовой арендной платы, установив в Положении соответствующую формулу перерасчета.

Кроме того, в целях снижения административной нагрузки на арендаторов считаем целесообразным проработать вопрос об уплате льготной арендной платы арендатором не ежемесячно (в соответствии с пунктом 5.3 Положения), а, например, ежегодно (ежеквартально или 1 раз в полугодие).

### **Количественная оценка предмета правового регулирования и выводы о возможных альтернативах предлагаемого регулирования**

Предлагаемое проектом постановления правовое регулирование затрагивает интересы субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, заинтересованных в получении в аренду объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии.

**Описание возможных альтернативных способов предлагаемого правового регулирования (необходимые мероприятия, результат оценки последствий):** альтернативным вариантом правового регулирования является принятие данного проекта постановления. В этом случае не будет регламентирован порядок расчета

льготной арендной платы за пользование объектом культурного наследия, стимулирующий спрос арендаторов на аренду объектов культурного наследия, что может негативным образом отразиться на обеспечении сохранности таких объектов.

	<b>Вариант 1</b>	<b>Вариант 2</b>
1. Содержание варианта решения проблемы	принятие проекта	непринятие проекта
2. Качественная характеристика и оценка динамики численности потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования в среднесрочном периоде (1 - 3 года)	количество потенциальных заявителей – может увеличиться	количество потенциальных заявителей – останется без изменений
3. Оценка дополнительных расходов (доходов) потенциальных адресатов регулирования, связанных с введением предлагаемого правового регулирования	дополнительные доходы и расходы отражены в количественной оценке	дополнительные доходы и расходы отражены в количественной оценке
4. Оценка расходов (доходов) областного бюджета, связанных с введением предлагаемого правового регулирования	дополнительные доходы и расходы отсутствуют	дополнительные доходы и расходы отсутствуют
5. Оценка возможности достижения заявленных целей регулирования посредством применения рассматриваемых вариантов предлагаемого правового регулирования	цели регулирования будут достигнуты	цели регулирования не будут достигнуты
6. Оценка рисков неблагоприятных последствий	отсутствуют	риск отсутствия спроса арендаторов на получение в аренду объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии
7.	Обоснование выбора предпочтительного варианта решения выявленной проблемы: выбран вариант № 1, в рамках которого возможно достижение целей правового регулирования при отсутствии рисков неблагоприятных последствий, а именно: издание Правительством Смоленской области нормативного правового акта	

**Оценка изменений расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности на осуществление такой деятельности, связанных с необходимостью соблюдать введенные обязанности, запреты и ограничения, возлагаемые на них предлагаемым правовым регулированием, с использованием количественных методов**

В рамках количественной оценки необходимо рассмотреть несколько моментов:

*1. Необоснованные затраты арендатора по представлению документов, находящихся в распоряжении государственных органов:*

В соответствии с абзацем третьим пункта 5.5<sup>1</sup> Положения к заявлению об установлении льготной годовой арендной платы прилагается, в том числе, *разрешение на ввод в эксплуатацию объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и/или акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, выдаваемый исполнительным органом Смоленской области.*

Однако, согласно требованию пункта 4.6<sup>1</sup> Положения данные документы ранее уже предоставлялись арендатором арендодателю вместе с уведомлением о завершении проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии.

Дополнительные затраты арендатора по представлению данных документов могут составить 50 – 100 рублей.

Поэтому считаем целесообразным предусмотреть представление документов, находящихся в распоряжении государственных органов и прилагаемых к заявлению об установлении льготной годовой арендной платы, по собственной инициативе арендатора.

*2. Необоснованные затраты арендатора, которые могут наступить в случае, если не будет произведен перерасчет при установлении льготной годовой арендной платы:*

В соответствии с пунктом 5.3 Положения *арендная плата подлежит перечислению арендатором за каждый календарный месяц не позднее 10-го числа месяца, за который производится оплата.*

В связи с тем, что льготная годовая арендная плата устанавливается с даты поступления заявления арендодателю, а заявление может быть подано, например, в середине месяца, то требуется проведение перерасчета текущей арендной платы (без льготы) в месяц поступления заявления об установлении льготной годовой арендной платы. Здесь необходимо учитывать период (количество дней аренды) до начала начисления льготной арендной платы (до даты подачи заявления).

В рамках действующего Положения перерасчет не предусмотрен.

Так, согласно действующей редакции Положения величина годовой арендной платы за пользование имуществом по долгосрочным договорам аренды имущества начиная с третьего года пользования имуществом ( $A_n$ ) устанавливается в рублях и определяется по следующей формуле:

$$A_n = A_{n-1} \times (1 + 0,01 \times \text{Инф}) \times K_n, \text{ где:}$$

$A_{n-1}$  - величина годовой арендной платы за пользование имуществом по долгосрочным договорам аренды имущества за предыдущий год;  $\text{Инф}$  - уровень инфляции (в процентах), установленный федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год;  $K_n$  - понижающий коэффициент.

Например, годовая арендная плата по объекту без льготы составляет 12 000 рублей (или 1 000 рублей в месяц).

Арендатор обратился с заявлением об установлении льготной годовой арендной платы по договору аренды 18 сентября. Значит, с 1 по 17 сентября арендатору устанавливается арендная плата без льготы (этот период составляет 17 дней).

Получается, что его арендная плата за сентябрь до установления льготной



годовой арендной платы должна составить 566,67 (1000 \* 17 / 30), а не 1 000 рублей, то есть на 43,3% меньше.

В данном случае учитывается период (количество дней аренды) до начала установления льготной арендной платы (до даты подачи заявления).

В этой связи предлагаем предусмотреть положение о перерасчете текущей арендной платы в месяц поступления заявления об установлении льготной годовой арендной платы с учетом количества дней аренды, которые были в месяце до установления льготной годовой арендной платы.

Соответственно, начиная с 18 сентября, льготная годовая арендная плата арендатора составит 1 рубль за 1 кв. метр площади объекта культурного наследия на весь последующий период до окончания срока действия договора аренды.

*3. Необоснованные затраты арендатора, которые могут наступить в случае, если при установлении льготной годовой арендной платы не будет учитываться количество дней аренды, в течение которых арендатору начисляется льготная арендная плата за год:*

Согласно Положению льготная годовая арендная плата (в рублях) определяется по формуле:

$$(A_{nL}) = 1 \times S, \text{ где:}$$

*S (в м<sup>2</sup>) - площадь объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, в том числе образуемая в результате проведения работ по сохранению объекта культурного наследия площадь объекта культурного наследия, уточненная в Едином государственном реестре недвижимости.*

Льготная арендная плата изменению не подлежит.

Согласно данной формуле, в случае если площадь объекта культурного наследия составляет 1 000 кв.м., льготная арендная плата за год составит 1 000 рублей.

Льготная арендная плата устанавливается с даты поступления заявления арендодателю и распространяется на весь последующий период до окончания срока действия договора аренды.

В последний год действия договора аренды может получиться ситуация, при которой льготная арендная плата будет взиматься за период, который по продолжительности будет меньше года.

В целях недопущения необоснованных расходов субъектов предпринимательской деятельности предлагаем изложить формулу расчета льготной арендной платы с учетом количества дней аренды, в течение которых арендатору начисляется льготная арендная плата за год, в следующей редакции:

$$(A_{nL}) = C \times S \times d / 365 \text{ (366), где:}$$

$(A_{nL})$  – льготная арендная плата по договору аренды объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии (рублей);

$C$  – ставка за квадратный метр площади объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, в том числе образуемая в результате проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, уточненная в Едином государственном реестре недвижимости, равная 1 рублю;

$S$  – площадь объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, в том числе образуемая в результате проведения

работ по сохранению объекта культурного наследия, уточненная в Едином государственном реестре недвижимости (м<sup>2</sup>);

d – количество дней аренды объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, в году, в течение которых арендатору начисляется льготная арендная плата.

При таком расчете будет учитываться период в днях, в течение которого арендатору начисляется льготная арендная плата.

Так, в случае если площадь объекта культурного наследия составляет 1000 кв.м., льготная арендная плата за год по формуле разработчика составит 1 000 рублей вне зависимости от того, сколько дней приходится на этот льготный период.

Например, договор аренды заключен 15 января 2000 года и действует до 14 января 2049 года. С заявлением об установлении льготной годовой арендной платы арендатор обратился 13.07.2006 года. Соответственно, по 12.07.2048 года ему начисляется годовая льготная арендная плата, а за период с 13.07.2048 по 14 января 2049 тоже льготная арендная плата, но не за год, а за период 186 дней.

Тогда по предлагаемой формуле арендатор должен заплатить арендную плату 509,59 рублей ( $1 * 1\,000 * 186 / 365$ ).

Получается, что его арендная плата составит не 1 000 рублей, а 509,59 рублей, или на 490,41 руб. (49%) меньше.

#### **4. Информация о результатах проведения публичных обсуждений и дополнительных публичных консультаций (при их проведении)**

Проведены публичные обсуждения проекта постановления на Интернет-Портале для публичного обсуждения проектов и действующих нормативных правовых актов органов власти Смоленской области по адресу: <https://regulation.admin-smolensk.ru/projects#npa=516>, срок проведения с 06 по 15 декабря 2023 года.

О проведении публичных обсуждений проекта постановления Министерством имущественных и земельных отношений Смоленской области уведомлены: Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Смоленской области; Союз «Торгово-промышленная палата Смоленской области»; Смоленское региональное объединение работодателей «Научно-промышленный союз»; Смоленское региональное отделение Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ»; Смоленское региональное отделение Общероссийской общественной организации «Деловая Россия».

#### **5. Позиции представителей субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, участвовавших в публичных обсуждениях и дополнительных публичных консультациях (при их проведении)**

Замечаний и предложений в ходе публичных консультаций проекта постановления не поступало.

Уполномоченным по защите прав предпринимателей в Смоленской области концептуально одобрено предлагаемое проектом постановления правовое регулирование.

Сводка замечаний и предложений, поступивших в ходе публичного обсуждения проекта постановления, прилагается.

**6. Вывод о достаточности оснований для принятия решения о введении предлагаемого разработчиком варианта правового регулирования с обоснованием сделанного вывода**

Министерством имущественных и земельных отношений Смоленской области проведена предварительная оценка регулирующего воздействия проекта постановления и подготовлен отчет о предварительной оценке в соответствии с Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов областных нормативных правовых актов, утвержденным постановлением Администрации Смоленской области от 13.11.2015 № 718.

Проект постановления разработан в целях утверждения требований к договору аренды объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, а также порядка расчета льготной годовой арендной платы за пользование таким объектом.

**7. Предложения по отмене, изменению проекта областного нормативного правового акта или его отдельных положений**

По результатам проведения углубленной оценки регулирующего воздействия проекта постановления в целях устранения избыточных ограничений для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, а также недопущения необоснованных расходов субъектов предпринимательской деятельности и областного бюджета Министерство считает необходимым при доработке проекта постановления:

1) Скорректировать пятый и шестой абзацы пункта 4.6<sup>1</sup> Положения, дополнив их информацией о возможности уведомления арендодателя представителем арендатора, полномочия которого оформлены в соответствии с требованиями федерального законодательства.

Также в целях исключения неопределенности для арендатора предлагаем конкретизировать в Положении форму и способ представления уведомлений, например, предусмотрев, что уведомления представляются нарочно в произвольной форме.

Кроме того, определить в Положении порядок регистрации уведомлений о получении проектной документации или завершении работ.

2) Уточнить в Положении, что арендодатель направляет арендатору уведомление об одностороннем расторжении договора аренды не ранее, чем через 10 рабочих дней после истечения семилетнего срока по подготовке и согласованию проектной документации по сохранению объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, либо двухлетнего срока по проведению работ по сохранению объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, в соответствии с охранным обязательством.

3) Определить в Положении способ направления заявления об установлении льготной арендной платы (например, нарочно, по электронной почте или другим

способом) и порядок его регистрации (где, кем, в какой срок регистрируется).

4) Проработать в Положении следующие варианты установления льготной арендной платы:

а) установление льготной арендной платы, в случае если были проведены работы, которые привели к изменению площади объекта культурного наследия, не с даты поступления заявления от арендатора, а не ранее, чем будет произведена регистрация образуемой в результате проведения работ площади объекта в ЕГРН.

При этом основания для принятия решения об отказе в установлении льготной арендной платы должны быть дополнены основанием, что образуемая в результате проведения работ по сохранению объекта культурного наследия площадь объекта не зарегистрирована в ЕГРН (в случае, если регистрацию в ЕГРН будет проводить арендатор);

б) установление льготной арендной платы с даты поступления заявления от арендатора об установлении льготной арендной платы. При этом в случае образования в результате проведения работ по сохранению объекта культурного наследия дополнительной площади объекта льготная арендная плата устанавливается сначала на площадь объекта культурного наследия без учета дополнительной площади, а после регистрации в ЕГРН объекта культурного наследия с учетом дополнительной площади - льготная арендная плата устанавливается в целом на всю площадь объекта культурного наследия, включая дополнительную площадь. Также в данном случае необходимо предусмотреть порядок уведомления арендатора о необходимости заключения дополнительного соглашения к договору аренды и порядок заключения такого дополнительного соглашения.

Кроме того, в Положении необходимо предусмотреть, кто должен регистрировать в ЕГРН образуемую в результате проведения работ по сохранению объекта культурного наследия площадь объекта (собственник или данные полномочия могут быть переданы арендатору) и в какой срок осуществляется регистрация (в случае регистрации объекта, например, собственником).

5) Предусмотреть представление документов, находящихся в распоряжении государственных органов и прилагаемых к заявлению об установлении льготной годовой арендной платы, по собственной инициативе арендатора.

Также, учитывая, что данные документы должны представляться по собственной инициативе, необходимо внести соответствующие изменения в основания для принятия решения об отказе в установлении льготной арендной платы (абзац седьмой пункта 5.5<sup>1</sup> Положения).

б) Предлагаем изложить формулу расчета льготной арендной платы с учетом количество дней аренды, в течение которых арендатору начисляется льготная арендная плата за год, в редакции, указанной в пункте 6 раздела 3 настоящего заключения.

Также предлагаем предусмотреть положение о перерасчете арендной платы в месяце поступления заявления об установлении льготной годовой арендной платы с учетом количества дней аренды, которые были в месяце обращения арендатора до установления ему льготной годовой арендной платы, установив в Положении соответствующую формулу перерасчета.

Кроме того, проработать вопрос об уплате льготной арендной платы арендатором не ежемесячно (в соответствии с пунктом 5.3 Положения), а, например, ежегодно (ежеквартально или 1 раз в полугодие).

И.о. министра  
экономического развития  
Смоленской области

**В.Д. Кожевников**