

Заключение об оценке регулирующего воздействия

от «27» октября 2023 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.

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

Проект постановления Администрации Смоленской области «Об утверждении Порядка установления льготной арендной платы в отношении недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Смоленской области, являющегося объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации, включенными в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящимися в неудовлетворительном состоянии» (далее – проект постановления).

Проектом постановления утверждается Порядок установления льготной арендной платы в отношении недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Смоленской области, являющегося объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации, включенными в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящимися в неудовлетворительном состоянии (далее – Порядок, объекты культурного наследия).

Проект постановления разработан в целях определения порядка и условий установления льготной арендной платы за пользование объектами культурного наследия, обязательств арендатора по проведению работ по сохранению объекта культурного наследия в срок, не превышающий 7 лет со дня передачи объекта культурного наследия в аренду, ответственность сторон, а также порядок расторжения договора аренды.

Настоящий проект постановления разработан в соответствии с пунктом 7 статьи 14¹ Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

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 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 необоснованных расходов областного бюджета.

Обоснование сделанных выводов.

1) В соответствии с пунктом 1.1 Порядка определяет правила установления льготной арендной платы при предоставлении юридическим и физическим лицам, в том числе индивидуальным предпринимателям, в аренду объектов культурного наследия.

Вместе с тем, согласно пункту 1.2 Порядка его действие распространяется на объекты культурного наследия, находящиеся в неудовлетворительном состоянии, за исключением объектов культурного наследия, включенных в перечень имущества, находящегося в государственной собственности Смоленской области, свободного от права третьих лиц, предназначенного для предоставления в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства.

Данное условие устанавливает ограничение для арендаторов - субъектов малого и среднего предпринимательства – по предоставлению в аренду объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, по льготной арендной плате, если такой объект одновременно находится в перечне имущества, находящегося в государственной собственности Смоленской области, свободного от права третьих лиц, предназначенного для предоставления в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства. Такое положение способствует возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, относящихся к категории субъектов малого и среднего предпринимательства.

В целях исключения положений, способствующих введению избыточных запретов и ограничений для субъектов предпринимательской деятельности, а также способствующих возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, Министерство считает необходимым скорректировать п. 1.2 Порядка, распространив действие Порядка на объекты культурного наследия, находящиеся в неудовлетворительном состоянии, включенные в перечень имущества, находящегося в государственной собственности Смоленской области, свободного от права третьих лиц, предназначенного для предоставления в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства в случае, если арендатором является субъект малого и среднего предпринимательства.

2) Согласно пункту 1.2 Порядка действие Порядка *распространяется на*

объекты культурного наследия, являющиеся зданием, строением или сооружением, соответствующие установленным Правительством Российской Федерации критериям отнесения объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, включенные в реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, находящимся в неудовлетворительном состоянии (далее – объекты культурного наследия).

При этом в Порядке не уточняется где в открытом доступе потенциальный арендатор может получить информацию о реестре (перечне) таких объектов культурного наследия, предназначенных для сдачи в аренду.

В целях исключения неопределенности и ограничений для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности считаем необходимым уточнить в Порядке место размещения в открытом доступе информации о подлежащих предоставлению в аренду объектах культурного наследия.

3) Согласно пункту 1.3 Порядка *неудовлетворительное состояние объекта культурного наследия подтверждается актом уполномоченного исполнительного органа Смоленской области в сфере сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия.*

При этом в Порядке не определено кому (потенциальному арендатору или Министерству имущественных и земельных отношений Смоленской области или иному лицу), в каком порядке (в случае если это является обязанностью потенциального арендатора) необходимо подтверждать неудовлетворительное состояние объекта культурного наследия.

В целях исключения положений, способствующих введению избыточных обязанностей для заявителей, Министерство считает целесообразным конкретизировать субъект правоотношений, в обязанности которого входит предоставление акта уполномоченного исполнительного органа Смоленской области в сфере сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, подтверждающего неудовлетворительное состояние объекта культурного наследия, порядок его представления.

4) Согласно пункту 1.6. Порядка *годовая арендная плата ежегодно изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции.*

При этом не конкретизирован порядок расчета изменения годовой арендной платы в зависимости от изменения уровня инфляции (отсутствует формула расчета).

В целях исключения положений, способствующих введению избыточных запретов и ограничений для заявителей, а также положений, способствующих возникновению необоснованных расходов областного бюджета, Министерство считает целесообразным указать в порядке формулу расчета изменения годовой арендной платы в зависимости от изменения уровня инфляции.

5) Согласно пункту 1.9. Порядка *подтверждением приемки работ по сохранению объекта культурного наследия является разрешение на ввод в эксплуатацию такого объекта (далее - Разрешение) в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и/или акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия (далее – Акт), выдаваемый исполнительным органом Смоленской области в сфере сохранения,*

использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 7 Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» органы, предоставляющие государственные услуги, не вправе требовать от заявителя представление документов и информации, которые находятся в распоряжении органов, предоставляющих государственные услуги. Заявитель вправе представить указанные документы и информацию по собственной инициативе.

Поскольку и Акт, и Разрешение выдаются исполнительными органами Смоленской области, они могут быть получены путем направления межведомственного запроса и могут представляться заявителем только по собственной инициативе (а не в обязательном порядке).

Непредставление заявителем данных документов не может служить основанием для принятия решения об отказе в установлении льготной арендной платы.

В целях исключения положений, способствующих введению избыточных запретов и ограничений для заявителей, Министерство считает целесообразным дополнить пункт 1.19 Порядка условием представления Акта и Разрешения по собственной инициативе заявителя, обеспечив корреспонденцию с абзацем вторым пункта 1.10 и с абзацем вторым пункта 1.12 Порядка.

б) Согласно пункту 1.10 Порядка после полного исполнения арендатором обязанности провести работы по сохранению объекта культурного наследия арендатор имеет право обратиться к арендодателю с заявлением об установлении льготной арендной платы (далее – Заявление).

При этом не определена возможность обращения с Заявлением вместо арендатора его представителя в соответствии с действующим законодательством.

Также в Порядке не определена форма Заявления (отсутствует ссылка на размещение формы Заявления в открытом доступе для заявителей в информационной сети «Интернет») или положение, определяющее, что Заявление предоставляется в произвольной форме.

В целях исключения положений, способствующих введению избыточных запретов и ограничений для заявителей, Министерство считает целесообразным предусмотреть в порядке возможность подачи заявления представителем арендатора, а также приложить форму Заявления или ссылку на ее размещение в открытом доступе, либо указать, что Заявление предоставляется в произвольной форме.

7) Согласно абзацу второму пункта 1.10 Порядка указанная (льготная) годовая арендная плата устанавливается арендатору с даты поступления Заявления.

При этом в Порядке отсутствует формула расчета льготной арендной платы, а также не определено, применяется ли условие, указанное в абзаце третьем пункта 1.6. Порядка, при расчете льготной арендной платы, а именно – изменяется ли ежегодно ее размер на уровень инфляции.

Также в абзаце третьем пункта 1.10 Порядка определено, что соответствующее условие о порядке установления годовой арендной платы

предусматривается в договоре аренды при его заключении, при этом отсутствует указание о том, что данная годовая арендная плата является льготной.

В целях исключения положений, способствующих неопределенности для заявителей, также положений, способствующих возникновению необоснованных расходов областного бюджета, Министерство считает целесообразным привести в порядке формулу расчета льготной арендной платы, а также уточнить в абзаце третьем пункта 10.1, что в договор аренды включается порядок установления льготной годовой арендной платы.

8) Согласно пункту 1.11. арендатор в течение 30 календарных дней со дня поступления заявления и прилагаемых к нему документов рассматривает их и принимает решение об установлении льготной арендной платы (далее – Решение) или об отказе в ее установлении, о чем письменно уведомляет арендатора. Необходимо исправить техническую ошибку, указав, что арендодатель (а не арендатор) в течение 30 календарных дней со дня поступления заявления и прилагаемых к нему документов рассматривает их и принимает Решение.

При этом в Порядке не определено, каким документом утверждается решение об отказе в установлении льготной арендной платы, а также в течение какого срока заявитель уведомляется о принятом в отношении него том или ином решении.

Вместе с тем, с учетом положений пункта 1.13 Порядка о том, что решение об установлении льготной арендной платы принимается арендодателем путем подписания дополнительного соглашения к договору аренды, возникает неопределенность, каким образом согласно п. 1.11 Порядка арендодатель письменно уведомляет арендатора о принятом решении об установлении льготной арендной платы, если само решение принимается арендодателем путем подписания дополнительного соглашения к договору аренды? Т.е. уведомление о принятом решении направляется раньше, чем принято само решение?

Также обращаем внимание, что формулировка «решение об установлении льготной арендной платы» приведена в сокращении, о чем выше по тексту Порядка ссылка отсутствует. В связи с этим необходимо либо указать полное наименование Решения, либо выше по тексту использовать сокращение указанного Решения.

В целях исключения положений, способствующих введению избыточных запретов и ограничений для заявителей, Министерство считает целесообразным уточнить каким документом утверждается решение об отказе в установлении льготной арендной платы, определить срок уведомления арендатора об установлении льготной арендной платы или об отказе в ее установлении.

9) Абзацем третьим пункта 1.12. Порядка одним из оснований для принятия решения об отказе в установлении льготной арендной платы является *наличие у арендатора задолженности по уплате арендных платежей, предусмотренных договором аренды объекта культурного наследия.*

При этом не уточняется задолженность по уплате арендных платежей должна отсутствовать именно по тому объекту, по которому арендатор претендует на установление льготной арендной платы, либо по иным договорам аренды объектов культурного наследия (в случае если их несколько).

Кроме того, необходимо исключить основание отказа - непредставление документов, указанных в пункте 1.9 Порядка, т.к. данные документы арендатор может предоставлять только по собственной инициативе.

В целях исключения положений, способствующих введению избыточных запретов и ограничений для заявителей, Министерство считает целесообразным уточнить по какому (каким) договорам аренды объектов культурного наследия должна отсутствовать задолженность по уплате арендных платежей на момент принятия решения об установлении льготной арендной платы, а также исключить основание отказа - непредставление документов, указанных в пункте 1.9 Порядка.

10) Порядком не устанавливается право арендатора повторно подать Заявление после устранения причин, послуживших основанием для принятия решения об отказе в установлении льготной арендной платы. При этом, учитывая, что арендатор провел за свой счет работы по сохранению объекта культурного наследия, целесообразно установить право арендатора на неоднократную подачу Заявления после устранения причин, послуживших основанием для принятия решения об отказе в установлении льготной арендной платы.

В целях исключения положений, способствующих введению избыточных запретов и ограничений для заявителей, а также способствующих возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности Министерство считает целесообразным установить право арендатора на неоднократную подачу Заявления после устранения причин, послуживших основанием для принятия решения об отказе в установлении льготной арендной платы.

11) В соответствии с пунктом 1.13 Порядка *решение об установлении льготной арендной платы принимается арендодателем путем подписания дополнительного соглашения к договору аренды.*

При этом не определен способ, срок и порядок уведомления арендатора о необходимости подписания дополнительного соглашения к договору аренды.

В целях исключения положений, способствующих введению неопределенностей для заявителей, Министерство считает необходимым определить в Порядке способ, срок и порядок уведомления арендатора о необходимости подписания дополнительного соглашения к договору аренды.

12) Согласно пункту 1.15 Порядка *при нарушении арендатором обязанности подготовить и согласовать проектную документацию по сохранению объекта культурного наследия в срок, не превышающий 2 лет со дня передачи его в аренду, либо провести работы по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с охранным обязательством в срок, не превышающий 7 лет со дня передачи указанного объекта культурного наследия в аренду, арендодатель направляет арендатору уведомление об одностороннем расторжении договора аренды.*

При этом возникает ряд неопределенностей в трактовке условий данного пункта, а именно:

а) не определен порядок подтверждения исполнения арендатором данных условий: кому, в какой срок и какие документы он должен представить или ссылка на правовой акт, в котором определен данный порядок;

б) в случае невыполнения обязанности арендатором «подготовить и согласовать проектную документацию в срок, не превышающий 2-х лет, либо провести работы по сохранению в срок, не превышающий 7 лет» арендодатель направляет арендатору уведомление об одностороннем расторжении договора

аренды. При этом не указан порядок и сроки уведомления арендатора о расторжении договора.

В целях исключения положений, способствующих введению избыточных запретов и ограничений для заявителей, Министерство считает целесообразным уточнить в проекте постановления порядок подтверждения исполнения арендатором условий договора, порядок и сроки уведомления арендатора о расторжении договора.

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

Проект постановления затрагивает интересы субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, заинтересованных в получении в аренду объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящихся в неудовлетворительном состоянии.

Оценка изменения расходов балансодержателей областного имущества Смоленской области, связанных с необходимостью соблюдать введенные обязанности, возлагаемые на них предлагаемым правовым регулированием, с использованием количественных методов.

Название требования: установление льготной арендной платы.

Условие возникновения требования: обязательство арендатора провести работы по сохранению объекта культурного наследия в срок, не превышающий 7 лет со дня передачи объекта культурного наследия в аренду, включая срок подготовки и согласования проектной документации по сохранению объекта культурного наследия, не превышающий 2 лет со дня передачи его в аренду.

Тип требования: льгота.

Масштаб: участников – 1 ед.

Действия: установление льготы по арендной плате,

Стоимость услуги по оценке – 8 000 руб. (единоразово).

Так, если оценочная величина годовой арендной платы за пользование объектом культурного наследия составляет 200 руб./м², стоимость аренды по результатам проведения аукциона – 250 руб./м², ежегодный уровень инфляции – 4 %, то при установлении льготы по арендной плате по договору, заключенному на срок 10 лет, (при условии, что все мероприятия, являющиеся основанием для установления льготной платы будут выполнены в течение 7 лет), годовая арендная плата составит:

	Площадь объекта культурного наследия, кв.м	Величина годовой арендной платы определенной по результатам проведения аукциона за 1 кв. м, руб.	Ежегодный уровень инфляции, %	Годовая арендная плата, руб.
1-й год аренды	120	250	4	31 200
2-й год аренды	120	260	4	32 448
3-й год аренды	120	270	4	33 746
4-й год аренды	120	281	4	35 096
5-й год аренды	120	292	4	36 500
6-й год аренды	120	304	4	37 960

7-й год аренды (установлена льготная арендная плата)	120	1	-	120
8-й год аренды	120	1	-	120
9-й год аренды	120	1	-	120
10-й год аренды	120	1	-	120

Установление льготной арендной платы позволит существенно сократить расходы арендатора.

Принятие и реализация проекта постановления не потребует дополнительного финансирования за счет средств областного бюджета, бюджетов иных уровней или внебюджетных источников, а также материальных и иных затрат.

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

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=489>, срок проведения с 05 по 11 октября 2023 года.

О проведении публичных обсуждений проекта постановления Департаментом 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».

Также Министерством в рамках проведения углубленной оценки проекта постановления в период с 16 по 20 октября 2023 года были проведены дополнительные публичные консультации 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=489>

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

Замечания и предложения, поступившие в ходе публичных обсуждений проекта постановления, были учтены.

Уполномоченным по защите прав предпринимателей в Смоленской области, который принял участие в публичных обсуждениях, концептуально одобрено правовое регулирование в представленной редакции проекта постановления.

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

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

Справка о проведении дополнительных публичных консультаций 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 установления порядка расчета льготной арендной платы в отношении недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Смоленской области, являющегося объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации, включенными в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящимися в неудовлетворительном состоянии.

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 п. 1.2 Порядка, распространив действие Порядка на объекты культурного наследия, находящиеся в неудовлетворительном состоянии, включенные в перечень имущества, находящегося в государственной собственности Смоленской области, свободного от права третьих лиц, предназначенного для предоставления в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства в случае, если арендатором является субъект малого и среднего предпринимательства;

2) уточнить в Порядке место размещения в открытом доступе информации о подлежащих предоставлению в аренду объектах культурного наследия;

3) конкретизировать субъект правоотношений, в обязанности которого входит предоставление акта уполномоченного исполнительного органа Смоленской области в сфере сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, подтверждающего неудовлетворительное состояние объекта культурного наследия, порядок его представления;

4) указать в порядке формулу расчета изменения годовой арендной платы в зависимости от изменения уровня инфляции;

5) дополнить пункт 1.19 Порядка условием представления Акта и Разрешения по собственной инициативе заявителя, обеспечив корреспонденцию с абзацем вторым пункта 1.10 и с абзацем вторым пункта 1.12 Порядка;

6) предусмотреть в порядке возможность подачи заявления представителем арендатора, а также приложить форму Заявления или ссылку на ее размещение в открытом доступе, либо указать, что Заявление предоставляется в произвольной форме;

7) привести в порядке формулу расчета льготной арендной платы, а также уточнить в абзаце третьем пункта 10.1, что в договор аренды включается порядок установления льготной годовой арендной платы;

8) уточнить каким документом утверждается решение об отказе в установлении льготной арендной платы, определить срок уведомления арендатора об установлении льготной арендной платы или об отказе в ее установлении, а также указать полное наименование Решения, либо выше по тексту использовать сокращение указанного Решения;

9) уточнить по какому (каким) договорам аренды объектов культурного наследия должна отсутствовать задолженность по уплате арендных платежей на момент принятия решения об установлении льготной арендной платы, а также исключить непредставление документов, указанных в пункте 1.9 Порядка из оснований для отказа в установлении льготной арендной платы;

10) установить право арендатора на неоднократную подачу Заявления после устранения причин, послуживших основанием для принятия решения об отказе в установлении льготной арендной платы;

11) определить в Порядке способ, срок и порядок уведомления арендатора о необходимости подписания дополнительного соглашения к договору аренды;

12) уточнить в проекте постановления порядок подтверждения исполнения арендатором условий договора, порядок и сроки уведомления арендатора о расторжении договора.

И.о. министра
экономического развития
Смоленской области

В.Д. Кожевников