



МЭРИЯ
города Новосибирска
ДЕПАРТАМЕНТ ПРАВОВОЙ И
КАДРОВОЙ РАБОТЫ

630099, г. Новосибирск - 99

Красный проспект, 34

Тел./ факс 227-40-00

от 20.12.2016 № 23/2.2/02/19

На № _____ от _____

Председателю Совета депутатов горо-
да Новосибирска

Д. В. Асанцеву

Заключение

по результатам экспертизы решения Совета депутатов города Новосибирска от 02.02.2011 № 282 «О Порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом, находящимся в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципальных унитарных предприятий или муниципальных учреждений»

Мэрией города Новосибирска (далее - мэрия) в соответствии с решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.12.2014 № 1284 «О проведении оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов города Новосибирска и экспертизы муниципальных нормативных правовых актов города Новосибирска, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности» (далее - решение Совета депутатов № 1284) и планом проведения экспертизы муниципальных нормативных правовых актов города Новосибирска, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, на 2016 год, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 24.12.2015 № 7366 «О плане проведения экспертизы муниципальных нормативных правовых актов города Новосибирска, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, на 2016 год», проведена экспертиза решения Совета депутатов города Новосибирска от 02.02.2011 № 282 «О Порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом, находящимся в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципальных унитарных предприятий или муниципальных учреждений» (далее - муниципальный правовой акт).

1. Общая характеристика муниципального правового акта

Муниципальный правовой акт опубликован в Бюллетене органов местного самоуправления города Новосибирска № 10, от 11.02.2011, с. 4.
Решениями Совета депутатов города Новосибирска от 28.09.2011 № 430 «О внесении изменений в Порядок управления и распоряжения муниципальным имуществом, находящимся в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципальных унитарных предприятий или муниципальных учреждений,

унитарных предприятий или муниципальных учреждений, принятый решением Совета депутатов города Новосибирска от 02.02.2011 № 282» в муниципальный правовой акт вносились изменения.

Порядок управления и распоряжения муниципальным имуществом, находящимся в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципальных предприятий или муниципальных учреждений (далее - Порядок) принят муниципальным правовым актом в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральными законами от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», от 03.11.2006 № 174-ФЗ «Об автономных учреждениях».

Структурным подразделением мэрии, разработавшим муниципальный правовой акт, является департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска, действующий на основании решения Совета депутатов города Новосибирска от 09.10.2007 № 708 «О департаменте земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска» (далее - департамент).

Целью муниципального правового регулирования является установление особенностей процедуры отчуждения, предоставления в аренду, безвозмездное пользование, передачи в залог, внесения в качестве вклада по договору простого товарищества, передачи муниципального имущества, находящегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципальных унитарных предприятий или муниципальных учреждений (далее - муниципальное имущество), а также передачи по концессионному соглашению муниципального имущества, порядка согласования заключения сделок по привлечению инвестиций в отношении муниципального имущества, особенностей процедуры совершения иных сделок с муниципальным имуществом.

Муниципальный правовой акт направлен на регулирование общественных отношений, участниками которых являются органы местного самоуправления города Новосибирска и их структурные подразделения, муниципальные унитарные предприятия и муниципальные учреждения города Новосибирска, физические и юридические лица, государственные органы и государственные учреждения.

2. Исследование муниципального правового акта

В соответствии с подпунктом 3.5 Порядка проведения экспертизы муниципальных нормативных правовых актов города Новосибирска, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, установленного решением Совета депутатов № 1284, при проведении исследования муниципального правового акта подлежали выявлению:

1. Избыточные требования по подготовке и (или) представлению документов, сведений, информации;
2. Требования, связанные 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 инве-

стиционной деятельности, необоснованно усложняют ведение деятельности либо приводят к существенным издержкам или невозможности осуществления предпринимательской или инвестиционной деятельности;

3. Отсутствие, неточность или избыточность полномочий лиц, наделенных правом проведения проверок, участия в комиссиях, выдачи или осуществления согласований, определения условий и выполнения иных установленных муниципальными правовыми актами города Новосибирска обязательных процедур;

4. Отсутствие необходимых организационных или технических условий, приводящее к невозможности реализации органами местного самоуправления города Новосибирска установленных функций в отношении субъектов предпринимательской или инвестиционной деятельности;

5. Положения, способствующие возникновению необоснованных расходов бюджета города Новосибирска.

Публичные консультации проведены с 01.10.2016 по 28.10.2016. Итоги проведения публичных консультаций (в том числе содержание поступивших предложений) отображены в сводном отчете, представленном в приложении к настоящему заключению.

При проведении исследования были рассмотрены предложения, поступившие в ходе публичных консультаций, которые были проанализированы во взаимосвязи со сложившейся практикой правоприменения в целях определения характера и степени воздействия муниципального правового акта на регулируемые отношения.

Участником публичных консультаций отмечено, что Порядком не предусмотрено уведомление департаментом арендатора муниципального имущества о продаже арендуемого им муниципального недвижимого имущества на торгах, что лишает его возможности участия в торгах и сохранения своего бизнеса, поскольку арендатор узнает о продаже муниципального недвижимого имущества уже после проведения торгов.

Пункт 3.4 Порядка предусматривает, что согласие департамента на предоставление в аренду муниципального имущества оформляется путем согласования соответствующего договора аренды муниципального имущества. При этом согласно подпунктам 18 пунктов 40, 114 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 Федеральной антимонопольной службы России от 10.02.2010 № 67, конкурсная документация (документация об аукционе) содержит копию документа, подтверждающего согласие собственника имущества на предоставление соответствующих прав по договору, право на заключение которого является предметом торгов. В связи с этим собственником муниципального имущества (департаментом) осуществляется повторное согласование при передаче в аренду субъектам предпринимательской деятельности имущества по договору.

Также в пункте 3.4 Порядка не определены сроки, в течение которых структурным подразделением мэрии, в ведении которого находится муниципальное унитарное предприятие или муниципальное учреждение, должно быть выдано со-

ответствующее заключение об оценке возможных последствий заключения договора аренды, а департаментом должно быть дано соответствующее согласие на предоставление в аренду муниципального имущества.

По мнению участника публичных консультаций, пункты 2.2.2, 2.2.3 примерной формы договора аренды (приложение № 1 к Порядку) дублируют друг друга в части обязанностей арендатора по содержанию общего имущества многоквартирного дома (пропорционально арендуемой площади) и компенсации арендодателю расходов на содержание арендуемого муниципального имущества.

При проведении публичных консультаций была представлена позиция департамента. Департамент не является ни организатором торгов по продаже муниципального имущества, ни стороной по договору аренды, в связи с чем наделение его обязанностью извещать арендатора о даче согласия на продажу указанного имущества разработчик муниципального правового акта считает нецелесообразным.

В связи с проведением правовой экспертизы договоров аренды на их соответствие требованиям законодательства при выдаче департаментом согласия на предоставление в аренду муниципального имущества внесение изменений в пункт 3.4 Порядка не представляется необходимым.

По мнению департамента, при отсутствии срока для рассмотрения обращения, он устанавливается равным одному месяцу. При этом субъекты предпринимательской деятельности при заключении договоров аренды, заключаемых как впервые, так и на новый срок, должны учитывать сроки, необходимые для согласования собственником имущества возможности его предоставления в аренду.

Департамент полагает возможным внести необходимые изменения в примерную форму договора аренды (приложение № 1 к Порядку), исключив из пунктов 2.2.2, 2.2.3 дублирующие положения.

В рамках проведения экспертизы муниципального правового акта была проанализирована представленная департаментом практика правоприменения.

Так, количество выданных департаментом согласий муниципальным унитарным предприятиям и муниципальным учреждениям на продажу муниципального имущества составило:

в 2013 году – 29, в том числе 7 объектов недвижимого имущества;

в 2014 году – 64, в том числе 1 объект недвижимого имущества;

в 2015 году – 58, в том числе 10 объектов недвижимого имущества.

За период 2013-2015 годов департаментом было отказано в согласовании продажи муниципального имущества один раз в связи с непредставлением документов, предусмотренных Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Кроме того, количество выданных департаментом согласий муниципальным унитарным предприятиям и муниципальным учреждениям на предоставление в аренду муниципального имущества составило:

в 2013 году – 1002;

в 2014 году – 1268;

в 2015 году – 2660.

Отказов в согласовании предоставления в аренду данного имущества в период 2013-2015 годов не было.

При анализе механизма правового регулирования муниципального правового акта установлено, что отсутствие обязанности департамента по уведомлению арендатора обоснованно, поскольку согласно части 2 статьи 448 Гражданского кодекса РФ, если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения.

Департаментом в рамках процедуры дачи согласия на предоставление в аренду муниципального имущества в соответствии с пунктом 3.4 Порядка оценивается соответствие договора аренды имущества требованиям правовых актов федерального законодательства, законодательства Новосибирской области и муниципальных правовых актов города Новосибирска, а, следовательно, необходимость внесения изменений в Порядок, связанных с разделением процедуры оформления департаментом согласия на предоставление в аренду муниципального имущества на процедуры по результатам торгов и без торгов, отсутствует.

Порядок не определяет сроков, в течение которых структурным подразделением мэрии, в ведении которого находится муниципальное унитарное предприятие или муниципальное учреждение, должно быть выдано соответствующее заключение об оценке возможных последствий сделок, а департаментом дано согласие на заключение сделок в отношении муниципального имущества. Отсутствие сроков согласования сделок может привести к нарушению прав предпринимателей, выражающемуся в необоснованном затягивании административных процедур.

Пункты 2.2.2 и 2.2.3 примерной формы договора аренды (приложение № 1 к Порядку) фактически дублируют друг друга в части обязанностей арендатора по содержанию общего имущества многоквартирного дома (пропорционально арендуемой площади) и компенсации арендодателю расходов на содержание арендуемого муниципального имущества.

Таким образом, при проведении экспертизы можно сделать вывод о сложившейся практике применения муниципального правового акта. При этом установлено, что муниципальный правовой акт необоснованно затрудняет осуществление предпринимательской и инвестиционной деятельности в связи с неточностью полномочий лиц, наделенных правом выдачи или осуществления согласований, в связи с чем считаем необходимым внести изменения в Порядок, направленные на установление сроков согласования департаментом сделок в отношении муниципального имущества, а также на исключение из пунктов 2.2.2, 2.2.3 примерной формы договора аренды муниципального имущества (приложение № 1 к Порядку) дублирующих положений.

Начальник департамента



М. А. Маслова

Приложение к заключению по результатам экспертизы решения Совета депутатов города Новосибирска от 02.02.2011 № 282 «О Порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом, находящимся в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципальных унитарных предприятий или муниципальных учреждений»

Сводный отчет

по итогам публичных консультаций в рамках проведения экспертизы решения Совета депутатов города Новосибирска от 02.02.2011 № 282 «О Порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом, находящимся в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципальных унитарных предприятий или муниципальных учреждений»

1. Экспертиза решения Совета депутатов города Новосибирска от 02.02.2011 № 282 «О Порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом, находящимся в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципальных унитарных предприятий или муниципальных учреждений» (далее – муниципальный правовой акт) проводилась в соответствии с планом проведения экспертизы муниципальных нормативных правовых актов города Новосибирска, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, на 2016 год, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 24.12.2015 № 7366 «О плане проведения экспертизы муниципальных нормативных правовых актов города Новосибирска, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, на 2016 год».

2. Уведомление о проведении публичных консультаций в рамках проведения экспертизы муниципального правового акта (далее - уведомление) размещено на официальном сайте города Новосибирска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в разделе «Правовой портал», вкладка «Публичные консультации в рамках экспертизы» от 01.10.2016.

3. Предложения в связи с размещением уведомления принимались с 01.10.2016 по 28.10.2016 года.

4. Содержание предложений, поступивших в связи с размещением уведомления:

№ п/п.	Замечания и (или) предложения	Комментарии мэрии города Новосибирска
1.	Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Новосибирской области и аппарат уполномоченного	

	<p>Порядком не предусмотрено уведомление департаментом арендатора муниципального имущества о продаже арендуемого им муниципального недвижимого имущества на торгах, что лишает его возможности участия в торгах и сохранения своего бизнеса, поскольку арендатор узнает о продаже муниципального недвижимого имущества уже после проведения торгов.</p>	<p>Учтено при подготовке заключения</p>
	<p>Собственником муниципального имущества (департаментом) осуществляется двойное согласование при передаче в аренду субъектам предпринимательской деятельности имущества по договору, право на заключение которого является предметом торгов, в связи с тем, что пункт 3.4 Порядка предусматривает, что согласие департамента на предоставление в аренду муниципального имущества оформляется путем согласования соответствующего договора аренды муниципального имущества, а согласно подпункту 18 пункта 40 (подпункту 18 пункта 114) 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 Федеральной антимонопольной службы России от 10.02.2010 № 67, конкурсная документация (документация об аукционе), должна содержать в том числе и копию документа, подтверждающего согласие собственника имущества на предоставление соответствующих прав по договору, право на заключение которого является предметом торгов.</p> <p>В связи с этим предлагается уточнить пункт 3.4 Порядка, разделив порядок оформления департаментом согласия на предоставление в аренду муниципального имущества по результатам торгов и без торгов.</p>	<p>Учтено при подготовке заключения</p>
	<p>В пункте 3.4 Порядка отсутствует срок,</p>	<p>Учтено при подготовке</p>

	<p>В течение которого структурным подразделением мэрии, в ведении которого находится муниципальное унитарное предприятие или муниципальное учреждение, должно быть выдано соответствующее заключение об оценке возможных последствий заключения договора аренды, а также отсутствует срок, в течение которого департаментом должно быть дано соответствующее согласие на предоставление в аренду муниципального имущества.</p>	<p>заключения</p>
	<p>Пункты 2.2.2, 2.2.3 примерной формы договора аренды (приложение № 1 к Порядку) дублируют друг друга в части обязанностей арендатора по содержанию общего имущества многоквартирного дома (пропорционально арендуемой площади) и компенсации арендодателю расходов на содержание арендуемого муниципального имущества.</p> <p>В связи с этим участник публичных консультаций предлагает из пункта 2.2.2 примерной формы договора аренды (приложение № 1 к Порядку) исключить слова «а в случае если объект недвижимости является частью многоквартирного дома, - на общее имущество в многоквартирном доме пропорционально арендуемой площади», из абзаца первого пункта 2.2.3 исключить слова «и расходы на содержание арендуемого муниципального имущества».</p> <p>Кроме того, поскольку согласно части 7 статьи 156 Жилищного кодекса РФ размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, участник публичных консультаций предлагает дополнить абзац второй пункта 2.2.3 примерной формы договора аренды (приложение № 1 к Порядку) предложением следующего содержания: «Расходы компенсируются в размере, не превышающем размер платы за содержание жилого помещения,</p>	<p>Учтено при подготовке заключения</p>

	определенный общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме».	
--	---	--