



МЭРИЯ
города Новосибирска
ПРАВОВОЙ ДЕПАРТАМЕНТ

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

Начальнику департамента
земельных и имущественных
отношений мэрии города
Новосибирска

Коловичу А. А.

от 10.09.2025 № 23/23/01050
На № _____ от _____

Заключение

об оценке регулирующего воздействия проекта решения Совета депутатов города Новосибирска «О Порядке установления льготной арендной платы в отношении неиспользуемых объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящихся в неудовлетворительном состоянии, относящихся к муниципальной собственности города Новосибирска»

Правовым департаментом мэрии города Новосибирска в соответствии с Порядком проведения оценки 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, установленным решением Совета депутатов города Новосибирска от 25.04.2017 № 395, пунктом 3.4 Положения о правовом департаменте мэрии города Новосибирска, утвержденного постановлением мэрии города Новосибирска от 18.11.2024 № 9905, проведена оценка регулирующего воздействия проекта решения Совета депутатов города Новосибирска «О Порядке установления льготной арендной платы в отношении неиспользуемых объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящихся в неудовлетворительном состоянии, относящихся к муниципальной собственности города Новосибирска» (далее – проект муниципального правового акта).

Разработчиком проекта муниципального правового акта является департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска (далее – разработчик, департамент).

Проектом муниципального правового акта предусмотрено утверждение Порядка установления льготной арендной платы в отношении неиспользуемых объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящихся в неудовлетворительном состоянии, относящихся к муниципальной собственности города Новосибирска (далее – Порядок). Целью предлагаемого правового регулирования является обеспечение восстановления, сохранения, охраны неиспользуемых объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), находящихся в неудовлетворительном состоянии, относящихся к муниципальной собственности города Новосибирска.

При подготовке проекта муниципального правового акта соблюден Порядок проведения оценки 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, установленный решением Совета депутатов города Новосибирска от 25.04.2017 № 395.

Уведомление о намерении разработать проект муниципального правового акта было размещено в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте города Новосибирска (<http://pravo.novo-sibirsk.ru/pravdocsinf.aspx>), а также в ГИС НСО «Электронная демократия Новосибирской области» (<https://dem.nso.ru/npa/bills/26822>). Предложения в связи с размещением уведомления принимались в период с 02.07.2025 по 15.07.2025. По информации, предоставленной разработчиком, предложения в связи с размещением уведомления за указанный период не поступали.

Публичные консультации по проекту муниципального правового акта проводились в период с 23.07.2025 по 12.08.2025. Информационное сообщение о проведении публичных консультаций было размещено в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте города Новосибирска (<http://pravo.novo-sibirsk.ru/publexp.aspx>), а также в ГИС НСО «Электронная демократия Новосибирской области» (<https://dem.nso.ru/npa/bills/26952>). О проведении публичных консультаций дополнительно были извещены руководитель аппарата Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Новосибирской области, Новосибирское региональное отделение Общероссийской общественной организации «Ассоциация юристов России», Новосибирское областное отделение Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ», Союз «Торгово-промышленная палата Новосибирской области», Новосибирское областное отделение Общероссийской общественной организации «Деловая Россия», муниципальное автономное учреждение города Новосибирска «Городской центр развития предпринимательства», межрегиональная общественная организация «Межрегиональная Ассоциация руководителей предприятий», 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 экспертизы муниципальных нормативных правовых актов города Новосибирска, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности. В период проведения публичных консультаций предложения не поступали.

При проведении оценки регулирующего воздействия проекта муниципального правового акта выявлялись достаточность оснований введения предлагаемого правового регулирования и наличие положений, вводящих избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской, иной экономической и инвестиционной деятельности или способствующих их введению, а также положений, способствующих возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской, иной экономической и инвестиционной деятельности и бюджета города Новосибирска.

Проект муниципального правового акта разработан в рамках полномочий органов местного самоуправления, предусмотренных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Согласно части 1 статьи 14 указанного закона представительные органы муниципальных образований вправе устанавливать льготную арендную плату и ее размеры в отношении объектов культурного наследия, находящихся в муниципальной собственности.

Проект муниципального правового акта содержит разделы об общих положениях (раздел 1), об условиях установления льготной арендной платы (раздел 2). Правовое регулирование направлено на определение порядка предоставления в аренду неиспользуемых объектов культурного наследия, находящихся в муниципальной собственности, обеспечивает право муниципального образования на предоставление в аренду на льготных условиях указанных объектов, находящихся в неудовлетворительном состоянии, с целью их восстановления и сохранения.

В разделе 1 проекта муниципального акта, устанавливающем общие положения, указаны правовые основания для его разработки (пункт 1.1), определены предмет регулирования (пункт 1.2), объекты культурного наследия, на которые распространяется действие Порядка (пункт 1.3), порядок предоставления объектов культурного наследия в аренду (пункт 1.4), организаторы проведения аукциона (пункт 1.5). Так, Порядком предусмотрено установление льготной арендной платы в отношении неиспользуемых объектов культурного наследия, являющихся зданиями, строениями или сооружениями, соответствующих установленным законодательством критериям неудовлетворительного состояния объектов культурного наследия, составляющих муниципальную казну города Новосибирска либо находящихся в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципальных унитарных предприятий города Новосибирска или муниципальных учреждений города Новосибирска. Также Порядком установлено, что объекты культурного наследия, находящиеся в неудовлетворительном состоянии, предоставляются в аренду по результатам проведения аукциона на право заключения договора аренды, проводимого в

порядке, утвержденном федеральным антимонопольным органом. Сфера действия Порядка определена в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ. Согласно части 4 статьи 50.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ под неудовлетворительным состоянием понимается такое состояние объекта культурного наследия, являющегося зданием, строением, сооружением, которое создает угрозу для его физической утраты. Критерии отнесения к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии, установлены частью 5 указанной статьи (утрата элементов систем инженерно-технического обеспечения (электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и (или) водоотведения), деформация фундамента, цоколя и (или) отмостки, горизонтальные и (или) вертикальные сквозные трещины в стенах, частичная или полная утрата элементов несущих строительных конструкций (фундамента, стен, перекрытий, крыши), не позволяющая надлежащим образом эксплуатировать объект культурного наследия целиком и др). Решение о неудовлетворительном состоянии объекта культурного наследия принимается при наличии у него ряда из перечисленных критериев. Согласно части 1 статьи 14.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ неиспользуемые объекты культурного наследия, находящиеся в неудовлетворительном состоянии, могут быть предоставлены физическим или юридическим лицам в аренду с установлением льготной арендной платы.

Аукцион на право заключения договора аренды проводится в соответствии с Порядком 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, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, утвержденным приказом ФАС России от 21.03.2023 № 147/23.

Выбранное проектом муниципального акта правовое регулирование закрепляет общие положения по предоставлению в аренду объектов культурного наследия, позволяет обеспечить их эффективное использование, способствует созданию благоприятных условий для обеспечения проведения мероприятий субъектами предпринимательской и иной экономической деятельности по сохранению историко-культурной ценности объектов культурного наследия, их приспособлению для современного использования.

В разделе 2 проекта муниципального правового акта определены условия установления льготной арендной платы (пункт 2.1), одностороннего отказа арендодателя от исполнения договора аренды (пункт 2.2), начальный (минимальный) размер льготной арендной платы (пункт 2.3), срок действия размера льготной арендной платы (пункт 2.4), срок и условия аренды объекта культурного наследия (пункты 2.5, 2.6), порядок расторжения договора аренды (пункт 2.7). Условиями установления льготной арендной платы являются неудовлетворительное состояние объекта культурного наследия, заключение договора аренды на срок не менее одного года и проведение арендатором работ по его сохранению, принятие арендатором обязательств по подготовке и согласованию проектной документации по сохранению объекта культурного

наследия в срок, не превышающий двух лет со дня передачи его в аренду, по проведению работ по сохранению объекта культурного наследия в срок, не превышающий семи лет со дня передачи его в аренду, включая срок подготовки и согласования проектной документации, а также отказ арендатора от права требовать возмещения стоимости неотделимых улучшений, произведенных в период действия договора аренды. Объект культурного наследия предоставляется в аренду на срок до 49 лет по результатам аукциона, при проведении которого начальный (минимальный) размер льготной арендной платы составляет 1 рубль за 1 кв. м площади объекта культурного наследия в год. Льготная арендная плата устанавливается на весь срок действия договора аренды и увеличению не подлежит. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора аренды в случае нарушения арендатором указанных условий. Порядком установлено, что сдача в субаренду объекта культурного наследия, предоставленного арендатору по договору аренды, передача им своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу, предоставление объекта культурного наследия в безвозмездное пользование, залог арендных прав и внесение их в качестве имущественного вклада в некоммерческие организации или паевого взноса в производственные кооперативы не допускается. Правовое регулирование направлено на сохранение исторической ценности и улучшение облика объектов культурного наследия, обеспечение их физической сохранности, получение гарантий добросовестности, ответственности арендаторов, надлежащего исполнения ими условий договора аренды объектов культурного наследия, соответствует положениям статей 14.1, 50.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ, устанавливающим порядок предоставления льгот физическим и юридическим лицам при передаче в аренду объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, а также особенности распоряжения объектами культурного наследия, находящимися в муниципальной собственности.

По результатам проведенной оценки регулирующего воздействия проекта муниципального правового акта правовым департаментом мэрии города Новосибирска сделан вывод о достаточности оснований введения предлагаемого правового регулирования. В проекте муниципального правового акта не выявлены положения, вводящие избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующие их введению, а также положения, способствующие возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности и бюджета города Новосибирска.

Начальник департамента

С. А. Копырин

Шереметьева
2274643