

Администрация города Ульяновска**Управление инвестиций и планирования**

432000, г. Ульяновск, ул. Кузнецова, 7, ИНН 7303014573, ОГРН 1027301171446

Тел. 8 (8422) 42-59-48, e-mail: invest@ulmeria.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ**№ 1 от 27.06.2024**

об экспертизе Решения Ульяновской Городской Думы от 30.04.2003 № 62
«Об утверждении Положения «О порядке предоставления в аренду
недвижимого имущества, находящегося в собственности
муниципального образования «город Ульяновск»

Заключение подготовлено управлением инвестиций и планирования администрации города Ульяновска (далее – уполномоченное подразделение) в соответствии с постановлением администрации города Ульяновска от 16.12.2014 № 7426 «Об утверждении Порядка проведения экспертизы муниципальных нормативных правовых актов в целях выявления в них положений, необоснованно затрудняющих осуществление предпринимательской и инвестиционной деятельности на территории муниципального образования «город Ульяновск» (далее – Порядок) на Решение Ульяновской Городской Думы от 30.04.2003 № 62 «Об утверждении Положения «О порядке предоставления в аренду недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования «город Ульяновск» (далее – рассматриваемый НПА).

Разработчиком рассматриваемого НПА является Управление муниципальной собственностью администрации города Ульяновска (далее – разработчик).

1. Описание действующего регулирования

Рассматриваемый НПА разработан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Федеральный закон «О защите конкуренции»), Уставом муниципального образования «город Ульяновск».

Рассматриваемый НПА определяет основные принципы и порядок предоставления в аренду недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования «город Ульяновск» (далее - Имущество), не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, а именно:

- порядок предоставления в аренду нежилых муниципальных помещений;
- порядок предоставления Имущества в субаренду;
- порядок распределения средств от аренды Имущества;
- порядок учета и контроля за использованием Имущества, предоставляемого в аренду

2. Анализ действующего регулирования

В соответствии с положениями рассматриваемого НПА арендодателем Имущества от имени муниципального образования «город Ульяновск» выступает отраслевой (функциональный) орган администрации города Ульяновска, наделенный полномочиями в области управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности муниципального образования «город Ульяновск» (далее - уполномоченный орган).

Предоставление Имущества в аренду осуществляется на основании договора аренды нежилого муниципального помещения (далее - договор аренды).

Заключение договора аренды может осуществляться:

- 1) по результатам проведения торгов на право заключения такого договора, за исключением случаев, установленных частью 1 статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции»;
- 2) без проведения торгов.

В части заключения договора аренды по результатам проведения торгов.

Проведение торгов на право заключения договора аренды в форме конкурса или аукциона, заключение такого договора по результатам проведения торгов осуществляются в соответствии с требованиями Федерального закона «О защите конкуренции».

Для проведения торгов создается единая комиссия по проведению конкурсов или аукционов на право заключения в отношении имущества муниципального образования «город Ульяновск» договоров аренды, безвозмездного пользования, передачи в доверительное управление.

Состав и порядок работы утверждается правовыми актами администрации города Ульяновска.

Комиссия состоит не менее чем из пяти человек, в число которых включаются депутаты Ульяновской Городской Думы и один представитель координационного совещательного органа в области малого и среднего предпринимательства, созданного в муниципальном образовании «город Ульяновск».

В части заключения договора аренды без проведения торгов.

В целях установления возможности заключения договора аренды без проведения торгов, лицо, заинтересованное в получении Имущества в аренду (далее - Заявитель), подает в уполномоченный орган заявление, а также необходимый пакет документов.

Уполномоченный орган в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня регистрации заявления в уполномоченном органе принимает одно из следующих решений:

- 1) о возможности заключения договора аренды;
- 2) о намерении заключения договора аренды в порядке предоставления муниципальным образованием «город Ульяновск» муниципальной преференции путем передачи Имущества в аренду;
- 3) об отказе в заключении договора аренды (далее - решение об отказе в заключении договора аренды).

В случае принятия решения о возможности заключения договора аренды уполномоченный орган в течение пяти рабочих дней со дня принятия указанного решения готовит проект постановления администрации города Ульяновска о передаче Имущества в аренду.

Далее в течение пяти рабочих дней со дня издания постановления администрации города Ульяновска о передаче в аренду Имущества уполномоченный орган заключает договор аренды Имущества.

В случае принятия решения о намерении заключения договора аренды в порядке предоставления муниципальным образованием «город Ульяновск» муниципальной преференции путем передачи Имущества в аренду, заявителю в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня принятия такого решения уполномоченным органом направляется уведомление о намерении предоставления муниципальной преференции путем передачи Имущества в аренду в целях и порядке, установленных Федеральным законом «О защите конкуренции».

Заключение договора аренды осуществляется уполномоченным органом на основании постановления администрации города Ульяновска о предоставлении муниципальным образованием «город Ульяновск» муниципальной преференции путем передачи Имущества в аренду.

Решение об отказе в заключение договора аренды доводится до сведения Заявителя, уполномоченным органом в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня принятия указанного решения путем направления Заявителю уведомления с указанием оснований отказа в заключении договора аренды.

Уведомление должно также содержать предложение Заявителю принять участие в торгах на право заключения договора аренды в отношении Имущества, указанного в заявлении.

Заявитель в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения вышеуказанного уведомления, направляет в уполномоченный орган письменное подтверждение о согласии на участие в торгах на право заключения договора аренды в отношении Имущества, указанного в заявлении.

Уполномоченный орган в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения от Заявителя письменного подтверждения, организует подготовительную работу по проведению торгов на право заключения договора аренды в отношении Имущества, указанного в заявлении.

Неполучение уполномоченным органом подтверждения, в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня направления Заявителю уведомления, рассматривается, как отказ Заявителя принять участие в торгах на право заключения договора аренды в отношении Имущества, указанного в заявлении.

Заключение на новый срок договора аренды, заключенного по результатам проведения торгов или без их проведения, осуществляется с Арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, без проведения конкурса, аукциона если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации.

При этом уполномоченный орган вправе отказать Арендатору в заключении договора аренды на новый срок в установленных рассматриваемым НПА случаях.

Досрочное расторжение договора аренды осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также условиями договора аренды.

Размер, сроки и условия внесения арендной платы за Имущество указываются в договоре аренды.

Первоначальный размер арендной платы за Имущество для договоров аренды, заключаемых путем проведения торгов, определяется по результатам проведения торгов. Начальная (минимальная) цена договора аренды,

заключаемого путем проведения торгов, устанавливается в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Первоначальный размер арендной платы за Имущество для договоров аренды, заключаемых без проведения торгов, определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Размер арендной платы изменяется Арендодателем не чаще одного раза в год на величину индекса роста потребительских цен на товары и услуги.

Также рассматриваемым НПА определен порядок предоставления Имуущества в субаренду.

Арендатор, имеющий намерение передать арендованное имущество или его часть (части) в субаренду, подает в уполномоченный орган заявление на получение согласия на передачу указанного имущества в субаренду (далее – заявление).

Уполномоченный орган рассматривает поступившее заявление и приложения к нему в течение 30 календарных дней с даты их регистрации в уполномоченном органе. Дача согласия на заключение договора субаренды Имуущества (далее - договор субаренды) либо отказ в даче согласия на его заключение оформляется письмом уполномоченного органа.

Письмо уполномоченного органа о даче согласия на заключение договора субаренды либо об отказе в даче согласия на его заключение направляется Арендатору в течение трех рабочих дней со дня его подписания.

При получении Арендатором согласия на заключение договора субаренды заключение такого договора осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона «О защите конкуренции».

3. Анализ опыта муниципальных образований других субъектов Российской Федерации в соответствующей сфере

Анализ опыта муниципальных образований субъектов Российской Федерации в сфере предоставления в аренду недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования «город Ульяновск», представлен в таблице ниже.

Наименование муниципального образования и регулирующего нормативного правового акта	Основания сравнения		
	Наличие утверждённой формы проекта договора аренды	Определение размера арендной платы	Возможность субаренды
<p>Муниципальное образование «Балтийский муниципальный район» Решение районного Совета депутатов муниципального образования «Балтийский муниципальный район» от 14.03.2012 № 27 «Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду недвижимого имущества, являющегося муниципальной собственностью Балтийского муниципального района» (далее – Решение 1)</p>	Утвержден Решением 1	Размер арендной платы за пользование муниципальными нежилыми помещениями (зданиями, сооружениями) определяется согласно Основным положениям принципов расчета арендной платы, (приложение № 2 к Решению 1) по установленной формуле.	<p>Арендуемое помещение, предоставленное по результатам конкурса, как в целом, так и частично сдавать в субаренду только с письменного согласия собственника.</p> <p>Арендуемое помещение, предоставленное без конкурса в субаренду сдавать запрещено</p>
<p>Муниципальное образование город Апатиты Решение Совета депутатов муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией от 25.03.2014 № 908 «Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией Мурманской области»</p>	Типовой договор аренды утверждается постановлением администрации города Апатиты	<p>Размер арендной платы за пользование объектами аренды устанавливается арендодателем исходя из величины средней балансовой стоимости одного квадратного метра муниципального нежилого фонда, утверждаемой Советом депутатов города Апатиты по представлению Главы администрации города Апатиты, и Методики расчета арендной платы за нежилые здания (помещения), находящиеся в муниципальной собственности города Апатиты, утвержденной решением Апатитского городского Совета от 01.11.2001 № 524, или устанавливается по результатам торгов.</p> <p>Размер арендной платы за пользование сооружениями, находящимися в муниципальной собственности города Апатиты и являющимися объектами энергетики и транспорта, устанавливается решением Совета депутатов города Апатиты по представлению Главы администрации города Апатиты в абсолютном значении.</p>	<p>Возможно при наличии письменного согласия уполномоченного органа.</p> <p>При этом объекты аренды, предоставленные на срок, не превышающий тридцать дней, не подлежат передачи в субаренду</p>
<p>Муниципальное образование город Норильск Решение Норильского Городского совета депутатов Красноярского края от 13.05.2008 № 11-251 «Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности муниципального образования город Норильск» (далее – Положение, Решение 3)</p>	Типовой договор аренды, утверждается распоряжением Администрации города Норильска, издаваемого Главой города Норильска либо иным уполномоченным им лицом	<p>За основу расчета арендной платы за пользование Объектом по договору аренды, заключенному в порядке, предусмотренном п. п. 2.2.3 - 2.2.6 Положения, утверждённого Решением 3, принимается базовая годовая арендная плата одного квадратного метра.</p> <p>Размер годовой арендной платы</p>	<p>Возможно при наличии согласия уполномоченного органа и выпуска соответствующего распоряжения</p>

		<p>за использование Объекта по договору аренды, заключенному в порядке, предусмотренном п. п. 2.2.3 - 2.2.6 Положения, утверждённого Решением 3, на основании технических и иных характеристик Объекта определяется по установленной формуле.</p> <p>Размер ежемесячной арендной платы за пользование Объектом по договору аренды, заключенному в порядке, предусмотренном п. 2.2.1 Положения, утверждённого Решением 3, устанавливается в размере, определенном по итогам аукциона (конкурса), проведенного в соответствии с требованиями Федерального закона «О защите конкуренции».</p> <p>Размер ежемесячной арендной платы за пользование Объектом по договору аренды, заключенному в порядке, предусмотренном п. 2.2.2 Положения, утверждённого Решением 3, устанавливается в размере, предусмотренном заявкой на участие в аукционе (конкурсе), но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора, указанной в извещении о проведении аукциона (конкурса).</p>	
<p>Муниципальное образование Ефремовский район Решение Собрания представителей муниципального образования Ефремовский район от 18.12.2007 № 13-103 «Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Ефремовский район» (далее – Решение 4)</p>	<p>Утвержден Решением 4</p>	<p>Размер арендной платы определяется по результатам рыночной оценки, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации.</p>	<p>Арендатор вправе передавать арендуемые помещения в субаренду, только с письменного разрешения Арендодателя</p>

5. Предложения по совершенствованию правового регулирования

По результатам экспертизы не выявлено положений, необоснованно затрудняющих осуществление предпринимательской и иной экономической деятельности на территории муниципального образования «город Ульяновск».

Однако уполномоченное подразделение предлагает разработчику следующее:

1. дополнить преамбулу рассматриваемого НПА ссылкой на Федеральный закон «О защите конкуренции»;

2. ввести положение, регулирующее правоотношения в части земельного участка, который занят Имуществом и необходим для его использования (о необходимости и порядке заключения договора аренды земли, о порядке передачи права пользования земельным участком и т.д.).

(например:

пункт 2.4. Положения о порядке предоставления в аренду объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности муниципального образования «город Норильск» (утв. Решением Норильского Городского совета депутатов Красноярского края от 13.05.2008 № 11-251).

пункт 7. Положения о порядке предоставления в аренду недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Ефремовский район (утв. Решением Собрания представителей муниципального образования Ефремовский район от 18.12.2007 № 13-103);

3. ввести положение о порядке действия арендатора, в случае если предоставляемое Имущество является объектом культурного наследия.

(например:

пункт 2.5. Положения о порядке предоставления в аренду объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности муниципального образования «город Норильск» (утв. Решение Норильского Городского совета депутатов Красноярского края от 13.05.2008 № 11-251);

4. отразить условия, при которых уполномоченным подразделением принимается решение об отказе в выдаче согласия на заключение договора субаренды;

5. указать срок не позднее которого (в течение которого) необходимо подать заявление о продлении (заключении) договора аренды на новый срок, а также уточнить порядок подачи заявления о продлении (заключении) договора аренды на новый срок.

Также в целях упрощения процедур работы с Заявителем уполномоченное подразделение предлагает разработчику:

1. разработать и утвердить типовую форму договора аренды (проект договора аренды);

2. разработать и утвердить форму (шаблон) заявления;

3. разработать чек-лист, схему (блок-схему) порядка предоставления Имущества в аренду.

7. Сведения о проведении публичных обсуждений

Публичные обсуждения рассматриваемого НПА проводились с 22.04.2024 по 24.05.2024, о чём на официальном сайте администрации города Ульяновска было заблаговременно размещено уведомление о проведении экспертизы рассматриваемого НПА с указанием срока начала и окончания публичных

обсуждений в соответствии с абзацем вторым пункта 9 Порядка.

В ходе публичных обсуждений предложений и замечаний не поступило.

8. Выводы по экспертизе

По результатам проведённой экспертизы уполномоченное подразделение делает вывод о том, что рассматриваемый НПА не содержит положений, необоснованно затрудняющих осуществление предпринимательской и иной экономической деятельности на территории муниципального образования «город Ульяновск».

Уполномоченное подразделение рекомендует разработчику принять во внимание изложенные в настоящем заключении предложения по совершенствованию положений рассматриваемого НПА и сообщить о своём согласии или несогласии с указанными предложениями в течение 20 рабочих дней со дня получения настоящего заключения.

Начальник управления инвестиций
и планирования администрации
города Ульяновска

А.В.Федоров