

### Сводка предложений

**Наименование проекта:** О внесении изменений в постановление Городской Думы городского округа «Город Калуга» от 10.12.2008 № 182 «Об утверждении Положения «Об аренде недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципальной образования «Город Калуга» (далее - Постановление).

**Дата проведения публичного обсуждения:** 13.05.2024 - 27.05.2024

**Количество экспертов, участвовавших в обсуждениях:** 1

**Дата составления:** 29.05.2024

№ п/п	Участник обсуждения	Позиция участника обсуждения	Комментарий
1	Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Калужской области А.Н.Колпаков	<p>1. Проект Положения об аренде движимого и недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципальной образования «Город Калуга» (далее - Положение) определяет порядок передачи имущества в аренду исходя из требований ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции). Однако п. 1.1 проекта Положения не исключает виды имущества, на которые ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции не распространяется (имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом РФ, Водным кодексом РФ, Лесным кодексом РФ, законодательством РФ)</p> <p>2. Предоставление полномочий собственника муниципального имущества управлению экономики и имущественных отношений города Калуги (далее - УЭИО) противоречит Федеральному закону от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и пунктам 3-4, 6 части 1 статьи 38 Устава МО «Город Калуга», согласно которым указанные полномочия относятся к полномочиям Городской Управы города Калуги.</p>	<p>1. Замечание отклонено. В п. 1.2 проекта Положения указано, что передача в аренду имущества осуществляется в том числе в соответствии с постановлением Городской Думы г.Калуги от 13.06.2020 № 146 «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом» (далее - Положение № 146), устанавливающим порядок управления и распоряжения муниципальным имуществом. Согласно п. 1.2 Положения № 146 его действие не распространяется на порядок управления земельными участками, лесами и иными природными объектами.</p>
			<p>2. Замечание отклонено. В соответствии со статьей 34 Устава МО «Город Калуга» Городской Управой г. Калуги руководит Городской Голова на принципах единоначалия. В структуру Городской Управы г.Калуги входят функциональные и территориальные органы, являющиеся юридическими лицами. В состав Городской Управы города Калуги могут входить: первый заместитель Городского Головы или первый заместитель Городского Головы - начальник управления, заместитель Городского Головы, заместитель Городского Головы - главный архитектор, заместители Городского Головы - начальники управлений, начальники управлений, заведующие отделами. В соответствии с пунктом 1.1 Положения об управлении экономики и имущественных отношений города Калуги, утвержденного решением Городской Думы г. Калуги от 24.05.2011 № 124 (далее - Положение об Управлении), функциональным органом Городской Управы города Калуги,</p>

	<p>осуществляющим в пределах своей компетенции функции по решению вопросов местного значения и обладающим исполнительно-распорядительными и контрольными полномочиями по вопросам, отнесенным к его ведению, является управление.</p> <p>Согласно пунктам 2.9 и 3.58 Положения об Управлении управления осуществляет полномочия по организации управления и распоряжения муниципальной собственностью независимо от ее местонахождения.</p> <p>В соответствии с п. 1.5 Положения о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом, утвержденным постановлением Городской Думы г. Калуги от 13.06.2000 № 146 УЭИО осуществляет полномочия собственника по управлению и распоряжению имуществом, находящимся в собственности МО «Город Калуга», в пределах своих полномочий и в порядке, установленном правовыми актами Городской Думы города Калуги.</p> <p>Учитывая изложенное, УЭИО является уполномоченным функциональным органом Городской Управы г.Калуги по управлению и распоряжению муниципальным имуществом.</p>
<p>3. П. 3.2 проекта Положения предусматривает процедуру согласования решения о предоставлении имущества в аренду УЭИО. Однако, критерии, по которым УЭИО принимает решение о согласовании или об отказе в согласовании проектом не предусмотрены.</p>	<p>3. Замечание отклонено.</p> <p>Порядок согласования сделок, совершаемых муниципальными унитарными предприятиями, учредителем которых является муниципальное образование «Город Калуга», а также решений, связанных с участием муниципальных унитарных предприятий, учредителем которых является муниципальное образование «Город Калуга», в коммерческих или некоммерческих организациях утвержден постановлением Городской Управы г. Калуги от 27.07.2017 № 269-п.</p> <p>Порядок согласования передачи в аренду, безвозмездное или иное пользование муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями, утвержден постановлением Городской Управы г. Калуги от 23.07.2021 № 258-п.</p> <p>Данные муниципальные правовые акты содержат основания для согласования или отказа в согласовании решения о предоставлении имущества в аренду.</p>
<p>4. Согласно ч. 1 ст. 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об деятельности в РФ» (далее – Закон об оценочной деятельности) проведение оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично муниципальным образованиям, в целях или частично муниципальных образованиям, в целях их передачи в аренду.</p> <p>Вместе с тем, п. 4.1.1 проекта Положения предусматривает расчет арендной платы в соответствии с методикой расчета.</p>	<p>4. Замечание отклонено.</p> <p>Согласно ч. 1 ст. 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (далее – Закон об оценочной деятельности) проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично муниципальным образованиям, в целях их передачи в аренду.</p> <p>Согласно ст. 5 Закон об оценочной деятельности к объектам оценки относятся:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- отдельные материальные объекты (вещи);</li> <li>- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);</li> </ul>

<p>- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;</p> <p>- права требования, обязательства (долги);</p> <p>- работы, услуги, информация;</p> <p>- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.</p> <p>Исходя из смысла статей 5 и 8 Закон об оценочной деятельности арендный платеж не может быть отнесен к объектам гражданских прав, а значит его нельзя расценивать как объект оценки.</p> <p>То есть можно сделать вывод, что Законом об оценочной деятельности не предусмотрена обязательная оценка платы за пользование имуществом (арендной платы).</p> <p>Единственный случай обязательного проведения оценки рыночной стоимости арендной платы установлен п. 9 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, в соответствии с которым по истечении срока договора аренды муниципального имущества заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона при условии, что размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в РФ, если иное не установлено другим законодательством РФ.</p>	<p>Требуется пояснение в каких случаях проведение оценки не является обязательным.</p>
<p>5. Замечание учтено.</p> <p>Проект Положения после п. 4.3 дополнен пунктом следующего содержания:</p> <p>«Решение о снижении начального (стартового) размера арендной платы принимается управлением на основании решения комиссии по эффективному использованию муниципального имущества в муниципальном образовании «Город Калуга» в ходе анализа данных о благоустроенности, месторасположении муниципального имущества, наличии в непосредственной близости коммерческих объектов недвижимости со схожими характеристиками (для объектов недвижимого имущества), технического состояния и срока полезного использования (для объектов движимого имущества), а также результата исследования величины аренды в отношении подобного имущества, находящегося в собственности третьих лиц по данным открытых источников».</p>	<p>5. В случае если аукцион (конкурс) признан несостоявшимся, пп. 4.2, 4.3 проекта Положения предусматривают возможность установления начального (стартового) размера арендной платы произвольно в определенном интервале (от 10% до 50%, и от 50% до 100%). При этом порядок принятия решения, какой именно размер в пределах указанного интервала должен быть установлен - не определен, что является широтой дискреционных полномочий.</p>
<p>6. Замечание отклонено.</p> <p>В соответствии с п. 1 ст. 9.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» к полномочиям органов местного самоуправления в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия относятся в том</p>	<p>6. П. 5.1 проекта Положения определяет порядок предоставления объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, в аренду, что не входит в предмет регулирования размела 5 Положения и не относится к</p>

	<p>числе сохранение, использование и популяризация объектов культурного наследия, находящихся в собственности муниципальных образований.</p> <p>• Пунктом 5.1 проекта Положения устанавливаются виды использования (целевого назначения по договору аренды) объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии.</p> <p>Таким образом, положения п. 5.1 проекта Положения не противоречат действующему законодательству.</p>
<p>полномочиям органов местного самоуправления.</p>	<p>7. П. 4.4 Проекта Решения предусматривает отнесение рассмотрения вопроса об установлении арендной платы в размере, превышающем установленный в соответствии с нормативными правовыми актами, к компетенции комиссии по эффективному использованию муниципального имущества в МО «Город Калуга», что не соответствует законодательству и содержит коррупционные факторы.</p> <p>Решение об установлении арендной платы в размере, превышающем арендную плату, рассчитанную в соответствии с методикой, принимается УЭИО на основании решения комиссии по эффективному использованию муниципального имущества в муниципальном образовании «Город Калуга» в ходе анализа данных о благоустроенности, месторасположении муниципального имущества, а также наличия в непосредственной близости свободных коммерческих объектов недвижимости со схожими характеристиками, а также результата исследования величины аренды в отношении подобного имущества, находящегося в собственности третьих лиц по данным открытых источников.</p> <p>Кроме того, размер арендной платы, превышающий арендную плату, рассчитанную по методике, устанавливается при условии согласия арендатора, что также указано в п. 4.4 проекта Положения.</p> <p>Стоит отметить, что в соответствии с пунктом 5 статьи 35 Устава при Городском Голове могут создаваться совещательные органы, которые не входят в структуру органов местного самоуправления, а выполняемые ими функции могут носить <u>исключительно совещательный характер</u>.</p> <p>В соответствии с пунктом 1.1 Положения о комиссии по эффективному использованию муниципального имущества в муниципальном образовании «Город Калуга», утвержденного постановлением Городской Управы города Калуги от 20.02.2023 № 659-пи (далее - Положение о комиссии), комиссия создана в целях рационального и эффективного решения вопросов предоставления в аренду, безвозмездное и иное пользование имущества муниципального образования «Город Калуга».</p> <p>В соответствии с пунктом 2.1 Положения о комиссии к компетенции комиссии относятся в том числе принятие решения об установлении арендной платы за пользование муниципальным имуществом, находящимся в казне МО «Город Калуга» и переданным в аренду без проведения конкурсных процедур, в размере, превышающем арендную плату, рассчитанную в соответствии с нормативными актами Городской Думы г. Калуги.</p> <p>В соответствии с пунктом 4.1.1 Положения о комиссии комиссия имеет право принимать решения, имеющие рекомендательный характер, по вопросам, относящимся к компетенции комиссии.</p> <p>«Городская Управа города Калуги» - исполнительно-распорядительный</p>

	<p>8. Проект Положения предусматривает утверждение методики расчета размера арендной платы по формуле с использованием коэффициентов. При этом экономическое обоснование в части установления значения Кд для различных видов деятельности не представлено, что может свидетельствовать о произвольном (не являющемся обоснованным) подходе при определении указанных значений.</p> <p>В частности, полагается необоснованным введение коэффициента 5 для деятельности в области сценических выступлений и театральных постановок, приравнивающегося по доходности к деятельности финансово-кредитных организаций, банковской деятельности, страхованию, аудиту, нотариату и ломбардам.</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

орган местного самоуправления, наделенный настоящим Уставом полномочиями по решению вопросов местного значения и полномочиями для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и законами Калужской области.

Согласно пункту 5 статьи 34 Устава в структуру Управы входят функциональные и территориальные органы, являющиеся юридическими лицами.

Решением Городской Думы города Калуги от 24.05.2011 № 124 определено, что функциональным органом Городской Управы города Калуги, осуществляющим в пределах своей компетенции функции по решению вопросов местного значения и обладающим исполнительно-распорядительными и контрольными полномочиями по вопросам, отнесенным к его ведению, является управление.

В соответствии с пунктами 2.9 и 3.58 Положения об Управлении управление осуществляет полномочия по организации управления и распоряжения муниципальной собственностью независимо от ее местонахождения.

Таким образом, решение об установлении арендной платы за пользование муниципальным имуществом, находящимся в казне МО «Город Калуга» и переданным в аренду без проведения конкурсных процедур, в размере, превышающем арендную плату, рассчитанную в соответствии с нормативными актами Городской Думы г. Калуги, носит лишь рекомендательный характер.

8. Замечание отклонено.

Значения коэффициентов, отражающих ранжирование арендаторов по деятельности, осуществляемой в арендуемом помещении, Кд в проекте Положения соответствует действующей редакции Положения.

Значение коэффициента Кд=5 для вида деятельности в области сценических выступлений и театральных постановок ранее уже было обосновано, а именно: вид деятельности в области сценических выступлений и театральных постановок не подразумевает долгосрочную аренду. Как правило, помещение используется арендатором на несколько часов непосредственно в день выступления, поэтому с арендатором заключается договор почасовой аренды.

В случае заключения договора почасовой аренды муниципального имущества под указанный вид деятельности стоимость аренды по указанному договору, рассчитанная в соответствии с методикой, будет составлять в среднем от 75 до 500 рублей за один час (при Кд = 2,5) и от 30 до 200 рублей (при Кд=1). Таким образом, арендодатель, получая незначительный доход, несет затраты на содержание помещения (износ, электроэнергия, уборка помещения).

В то же время стоимость одного билета на театральную постановку в

городе Калуге составляет от 300 до 800 рублей на детскую постановку и от 500 до 3000 рублей на взрослую постановку.

Учитывая вышеизложенное, считаем установление значения коэффициента Кд=5 для деятельности в области сценических выступлений и театральных постановок обоснованным, поскольку оно не предусматривает для арендаторов никаких излишних запретов и ограничений, а лишь способствует достижению оптимального баланса публично-правовых и экономических интересов муниципального образования «Город Калуга» и субъектов малого и среднего предпринимательства.

Общее количество поступивших предложений	8
Общее количество учтенных предложений	1
Общее количество частично учтенных предложений	0
Общее количество неучтенных предложений	7

Начальник отдела арендных отношений комитета по управлению имуществом  
управления экономики и имущества города Калуги

Руководитель ответственного подразделения органа - разработчика



подпись

Ю.В. Виноградова

И.О.Фамилия

«31» мая 2024 г.