

Проект заключения экспертизы №2
Постановление администрации Красноперекопского района от 17.11.2023
№1152 «Об утверждении Порядка предоставления арендаторам согласия на
проведение неотделимых улучшений имущества, являющегося
собственностью муниципального образования Красноперекопский район
Республики Крым».

В соответствии Порядком проведения экспертизы нормативных правовых актов, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности на территории Красноперекопского района Республики Крым, утвержденного решением Красноперекопского районного совета от 30.11.2022 №392(далее – Порядок), отделом экономики, инвестиций и торговли администрации Красноперекопского района (далее – отдел) проведена экспертиза Постановление администрации Красноперекопского района от 17.11.2023 №1152 «Об утверждении Порядка предоставления арендаторам согласия на проведение неотделимых улучшений имущества, являющегося собственностью муниципального образования Красноперекопский район Республики Крым» (далее – Порядок).

Ответственным за разработку нормативного правового акта является отдел по вопросам земельных и имущественных отношений администрации Красноперекопского района (далее – Разработчик).

Экспертиза данного нормативного правового акта проводилась в соответствии с планом проведения экспертизы нормативных правовых актов муниципального образования Красноперекопский район Республики Крым на 2024 год.

Уведомление о проведении публичных консультаций было размещено на официальном сайте администрации Красноперекопского района по адресу: https://krpero.rk.gov.ru/uploads/krpero/container/2024/10/14/2024-10-14-10-20-37_2.pdf

Период проведения публичных консультаций Положения: с 14.10.2024г. по 25.11.2024г.

Настоящее заключение подготовлено впервые.

Предметом экспертизы является Порядок предоставления арендаторам согласия на проведение неотделимых улучшений имущества, являющегося собственностью муниципального образования Красноперекопский район Республики Крым.

В ходе публичных консультаций по Положению поступили замечания и предложения от Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Республике Крым.

Уполномоченным выявлены положения, вводящие избыточные требования и создающие административные барьеры для субъектов предпринимательской деятельности.

Заключение экспертизы

По результатам проведения экспертизы установлено, что в нормативном правовом акте выявлены положения, необоснованно затрудняющие ведение предпринимательской деятельности.

Так в:

Пункте 4.4 – 4.6 раздела 4

В силу статей 1, 7 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» орган

местного самоуправления не освобожден от соблюдения требований федерального законодательства.

В соответствии с пунктом «о» статьи 71 Конституции Российской Федерации гражданское законодательство находится в ведении Российской Федерации.

В силу статьи 3 Гражданского кодекса Российской Федерации муниципальные правовые акты содержать нормы гражданского права не могут.

Гражданский кодекс Российской Федерации определяет возмещение арендатору стоимости неотделимых улучшений как встречное предоставление (обязательство) со стороны арендодателя, который согласился с выполнением определенных работ, улучшивших характеристики принадлежащего ему объекта аренды.

Иных оснований (кроме как согласие арендодателя) с которыми закон связывал бы возникновение права на возмещение стоимости неотделимых улучшений не имеется.

Имея согласие арендодателя на проведение соответствующих улучшений и предоставив соответствующие документы, определенные в пункте 3.1 раздела 3 субъект хозяйствования не может быть лишен права на рассмотрении вопроса о возмещении ему соответствующих затрат на заседании Комиссии.

В связи с чем, целесообразно предложить исключить положения пунктов 4.4 – 4.6, как несоответствующие требованиям федерального законодательства и вводящие для субъектов предпринимательской деятельности избыточные обязанности и ограничения.

Пункте 4.7 раздела 4

В случае исключения пунктов 4.4 – 4.6, а также для устранения несогласованности между данным положением и пунктом 4.3 считаю целесообразным абзац первый пункта 4.7 исключить.

Подпункте 4.8.1 пункта 4.8 раздела 4 во взаимосвязи с пунктом 4.10 раздела 4

Как указывалось выше, Гражданский кодекс Российской Федерации предусматривает, что для обеспечения равной для сторон степени определенности в их взаимоотношениях установлено специальное правило: если арендодатель дал согласие на производство неотделимых улучшений, то он уже не вправе отказываться от возмещения арендатору их стоимости.

Положение же, предоставляющее право Комиссии выносить решение о недостаточности представленных документов для решения вопроса о возмещении стоимости затрат на производство неотделимых улучшений арендованного имущества и необходимости запросить дополнительные документы, а в определенных случаях – необходимости проведения экспертизы целесообразно исключить, как не соответствующее принципу определенности, ясности и недвусмысленности правового регулирования, целям и характеру правоотношений в сфере возмещения стоимости неотделимых улучшений.

Пункт 4.10 раздела 4 Порядка исключить.

Комиссия должна лишь решать вопрос о предоставлении такого возмещения или об отказе в предоставлении такого возмещения.

Пункте 4.9 раздела 4

Федеральное законодательство ставит возможность получения возмещения в зависимость лишь от согласия арендодателя.

Полномочиями по установлению иных оснований для отказа органы местного самоуправления не наделены, а их нормативные правовые акты не могут быть источниками гражданского права.

Целесообразно предложить существующие основания отказа исключить, предусмотреть в качестве основания отказа, например, случаи, когда объем, стоимость произведенных улучшений не соответствует объему и стоимости работ, на которые дано согласие арендодателя.

Также установлено, что Разработчиком при подготовке проекта нормативного правового акта не соблюден установленный порядок проведения процедуры оценки регулирующего воздействия в соответствии с действующим законодательством, нарушены пункты 2, 3 статьи 3 Закона Республики Крым от 25 июня 2015 года №123-ЗРК/2015, пункт 1.3 раздела 1 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности на территории Красноперекопского района Республики Крым, утвержденного решением Красноперекопского районного совета от 23.06.2016 №223(в редакции решения 4 заседания Красноперекопского районного совета 3 созыва от 30.10.2024 г. № 19)

Отделу экономики, инвестиций и торговли администрации направить проект заключения экспертизы Разработчику и Уполномоченному по защите прав предпринимателей в Республике Крым.

Начальник отдела экономики, инвестиций и торговли



Д.В.Онищенко