



**ДЕПАРТАМЕНТ
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

Калиновская ул., 38, г. Кострома, 156013
Тел. (4942) 620-519; факс (4942) 620-536
E-mail: der@adm44.ru
ОКПО 75624327, ОГРН 1054408684110
ИНН/КПП 4401055340/440101001

Директору
инспекции по охране объектов
культурного наследия
Костромской области

С.Е. Голиковой

28.02.17 № 796

На № _____ от _____

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
об оценке регулирующего воздействия

Департамент экономического развития Костромской области (далее – уполномоченный орган) в соответствии с постановлением администрации Костромской области от 15 ноября 2016 года № 444-а «Об утверждении положения о порядке проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Костромской области и порядка проведения публичных консультаций в отношении проекта нормативного правового акта Костромской области» (далее – Порядок проведения оценки регулирующего воздействия), рассмотрел проект закона Костромской области «О внесении изменения в статью 10.1 Закона Костромской области «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры), расположенных на территории Костромской области» (далее – законопроект),

(наименование проекта нормативного правового акта)
подготовленный и направленный для подготовки настоящего заключения инспекцией по охране объектов культурного наследия Костромской области (далее – разработчик)

(наименование разработчика, направившего проект нормативного правового акта)
и сообщает следующее:

Законопроект направлен разработчиком для подготовки настоящего заключения впервые. Степень регулирующего воздействия – средняя.

(информация о предшествующей подготовке заключения об оценке регулирующего воздействия проекта нормативного правового акта)

Разработчиком проведены публичные консультации по разработке предлагаемого правового регулирования в сроки с 19.01.2017г. по 25.01.2017г., а также публичные консультации законопроекта и сводного отчета в сроки с 30.01.2017г. по 10.02.2017г.

Информация об оценке регулирующего воздействия законопроекта размещена разработчиком на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <http://gosupr.kostroma.ru> (полный электронный адрес размещения проекта акта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»)

По результатам рассмотрения документов установлено, что при подготовке законопроекта разработчиком соблюдена последовательность проведения этапов процедуры, предусмотренная Порядком проведения оценки регулирующего воздействия.

Уведомление о предлагаемом правовом регулировании и информация о разработке законопроекта разработчиком была направлена в адрес: Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Костромской области, КРОО ООО «Деловая Россия», Торгово-промышленную палату, департамента имущественных и земельных отношений, департамента финансов Костромской области, ОГБУ «Наследие» и 30-ти муниципальных образований Костромской области.

В рамках обсуждения уведомления о разработке предлагаемого правового регулирования поступил отзыв от департамента финансов Костромской области о необходимости принятия данного законопроекта.

В рамках проведения публичных консультаций по проекту постановления и сводного отчета по проекту постановления поступили замечания и предложения от:

уполномоченного по защите прав предпринимателей в Костромской области,

департамента имущественных и земельных отношений Костромской области;

администрации Макарьевского муниципального района Костромской области;

администрации Межевского муниципального района Костромской области;

администрации Сусанинского муниципального района Костромской области;

администрации Шарьинского муниципального района Костромской области.

По их мнению, законопроект не содержит положений, затрудняющих осуществление предпринимательской и инвестиционной деятельности, либо устанавливающих необоснованные барьеры. Поддерживают законопроект, поскольку при его применении будут урегулированы вопросы предоставления в аренду объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии.

(краткие комментарии о проведении публичных консультаций, включая основания необходимости их проведения, количестве и составе участников, основной вывод)

На основе проведенной оценки регулирующего воздействия законопроекта с учетом информации, представленной разработчиком в сводном отчете, сделаны следующие **выводы**:

В законопроекте **отсутствуют** положения, вводящие избыточные обязанности, запреты и ограничения для физических и юридических лиц – арендаторов объектов культурного наследия.

Решение проблемы предложенным способом регулирования обоснованно.

(вывод о наличии либо отсутствии положений, вводящих избыточные обязанности, запреты и ограничения для физических и юридических лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности или способствующих их введению, положений приводящих к возникновению необоснованных расходов физических и юридических лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также бюджетов всех уровней бюджетной системы Российской Федерации)

Законопроект закона Костромской области «О внесении изменения в статью 10.1 Закона Костромской области «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры), расположенных на территории Костромской области» разработан в целях реализации полномочий, предусмотренных Федеральным законом от 22 октября 2014 года № 315-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Указанный законопроект направлен на совершенствование законодательного регулирования вопросов предоставления в аренду неиспользуемых объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящихся в неудовлетворительном состоянии, относящихся к собственности Костромской области или к муниципальной собственности (далее – объект культурного наследия, находящийся в неудовлетворительном состоянии).

Пунктом 7 статьи 14.1 Федерального Закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» предусматривается, что льготная арендная плата для объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, относящихся к собственности субъектов Российской Федерации или к муниципальной собственности, устанавливается в соответствии с порядком, определенным законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

В настоящее время, в соответствии с частью 3 статьи 10.1 Закона Костромской области от 1 апреля 2004 года № 184-ЗКО «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры), расположенных на территории Костромской области» (далее – Закон № 184-ЗКО), постановления администрации Костромской области от 28.12.2012 № 568-а «Об утверждении порядка установления льготной арендной платы и ее размера в отношении объектов культурного наследия, принадлежащих на праве собственности

Костромской области, находящихся в неудовлетворительном состоянии» (далее - Постановление № 568-а) устанавливается порядок принятия решения о предоставлении в аренду объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, и определения размера льготной арендной платы.

Однако, круг вопросов, который может быть урегулирован порядком, указанным в части 3 статьи 10.1 Закона Костромской области узок и не позволяет отразить все особенности предоставления в аренду объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии.

Законопроектом предлагается прямое регулирование данных вопросов и определяются:

условия предоставления в аренду объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии;

круг лиц, принимающих решение о предоставлении в аренду объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии;

порядок установления льготной арендной платы при предоставлении в аренду объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии.

Данным законопроектом будут затронуты: субъекты предпринимательской и инвестиционной деятельности - арендаторы объекта культурного наследия и арендодатели объекта культурного наследия – областное государственное учреждение, за которым объект культурного наследия закреплен на праве оперативного управления, департамент имущественных и земельных отношений Костромской области (в отношении имущества, составляющего казну Костромской области).

Предлагаемым правовым регулированием затрагиваются внебюджетные средства. Доход, получаемый арендодателем от сдачи в аренду объекта культурного наследия может быть затрачен на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия, его обслуживание, охрану, текущий и капитальный ремонты и связанные с этим расходы, заработную плату сотрудников учреждения, являющегося арендодателем и на другие цели.

Объекты культурного наследия, находящиеся в неудовлетворительном состоянии предоставляются в аренду по результатам проведения аукциона на право заключения такого договора. Аукцион проводится путем повышения начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении аукциона, на «шаг аукциона». «Шаг аукциона» устанавливается в размере пяти процентов начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении аукциона. Порядок проведения аукциона определен приказом ФАС России от 10 февраля 2010 года № 67 «О порядке 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».

В настоящее время по данным разработчика определить фактический размер арендной платы за объект культурного наследия, находящийся в неудовлетворительном состоянии, предоставленный в аренду в соответствии с законопроектом не представляется возможным, поскольку указанная стоимость индивидуальна для каждого объекта и зависит от характеристик объекта культурного наследия (площадь, расположение, инвестиционная привлекательность), а также от количества лиц, желающих принять участие в аукционе.

Законопроектом урегулированы все вопросы, связанные с возможностью или невозможностью установления льготной арендной платы. Разработчиком исключено рассмотрение данного вопроса бюджетной комиссией при губернаторе Костромской области, что позволяет сократить сроки её предоставления ориентировочно на 1 месяц и 30 рабочих дней с учетом пункта 10 и пункта 12 Постановления № 568-а и проведения заседания бюджетной комиссии 1 раз в месяц.

По действующему порядку льготная арендная плата устанавливается после проведения ремонтно-реставрационных работ, срок которых не должен превышать 5 лет, с возможностью продления его на год, при этом арендатор должен заплатить штрафные санкции. До этого момента арендатор уплачивает полную сумму арендной платы, которая по данным разработчика может составлять 1.5 млн. рублей в год.

Согласно законопроекту льготная арендная плата устанавливается со дня заключения договора аренды объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, по результатам проведения аукциона на право заключения такого договора с начальным (минимальным) размером годовой арендной платы 1 рубль за один объект культурного наследия, что сокращает общий срок получения льготной арендной платы на 5 лет 1 месяц и 30 рабочих дней.

Определенный по результатам проведения аукциона размер льготной арендной платы увеличению в период действия договора аренды не подлежит. Продление установленного срока проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, не допускается.

Согласно действующего Постановлением № 568-а минимальная ставка арендной платы составляет 1 рубль за квадратный метр площади объекта в месяц, и может быть установлена после завершения работ по сохранению объекта культурного наследия. В 2015 году льготная арендная плата была установлена 1 арендатору объекта культурного наследия. По данным разработчика в настоящее время в реестр объектов культурного наследия на 01.01 2017 года, находящиеся в неудовлетворительном состоянии, включено 123 объекта.

В соответствии с пунктом 3 части 3 статьи 10.1 законопроекта возникает возможность сдавать в субаренду или безвозмездное пользование арендованное имущество при определенных условиях. В действующем законодательстве сдача в субаренду арендованного имущества не предусмотрена.

Принятие представленного законопроекта будет способствовать привлечению арендаторов, готовых вложить денежные средства в работы по сохранению объектов культурного наследия.

Разработчиком был проведен анализ иных субъектов Российской Федерации в соответствующих сферах деятельности:

Ст. 16.1 Закона Калужской области № 372-ОЗ от 03.11.2004 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Калужской области» определен порядок установления льготной арендной платы для объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, относящихся к собственности Калужской области или к муниципальной собственности и установлены условия передачи в аренду объектов культурного наследия, круг лиц, уполномоченных принимать соответствующее решение. Кроме того данным Законом определен порядок установления льготной арендной платы, аналогичный порядку предлагаемому проектом закона «О внесении изменения в статью 10.1 Закона Костромской области «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры), расположенных на территории Костромской области»: льготная арендная плата устанавливается со дня заключения договора аренды объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, по результатам проведения аукциона на право заключения такого договора с начальным (минимальным) размером годовой арендной платы 1 рубль за 1 квадратный метр площади объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, в том числе образуемой в результате проведения работ по сохранению объекта культурного наследия и уточненной в государственном кадастре недвижимости. Ст. 11.1 Закона Курской области от 29.12.2005 № 120-ЗКО «Об объектах культурного наследия Курской области».

Согласно пункта 4 постановления Правительства Воронежской области от 1 августа 2016 года № 544 «Об утверждении порядка установления льготной арендной платы для неиспользуемых объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов российской федерации, находящихся в неудовлетворительном состоянии и относящихся к собственности Воронежской области или к муниципальной собственности» при проведении аукциона начальный размер льготной арендной платы в отношении объектов культурного наследия, относящихся к собственности Воронежской области, устанавливается в сумме 1 рубль в год за один объект культурного наследия.

Анализ применения в Курской и Воронежской областях, в которых применяется аналогичный начальный (минимальный) размер годовой арендной

платы 1 рубль за один объект культурного наследия, практика предоставления в аренду указанной категории объектов отсутствует.

При принятии законопроекта расходы субъекта предпринимательской и инвестиционной деятельности не увеличатся. Снижение размера арендной платы (установление льготной арендной платы) позволит снизить расходы на уплаты арендных платежей и представит арендатору возможность вложения дополнительных денежных средств в иные цели.

Разработчиком в сводном отчете отражено, что риски решения проблемы предложенным способом и риски негативных последствий отсутствуют, поскольку предлагаемый вариант правового регулирования в равной степени учитывает права лиц, владеющих на праве аренды объектом культурного наследия, находящимся в собственности Костромской области, вложивших свои средства в работы по их сохранению и арендодателя, имеющего право взыскания арендной платы. Однако, при невыполнении договора льготной аренды объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, в части проведения ремонтно-реставрационных работ, данный договор аренды арендодателем может быть расторгнут в одностороннем порядке. При этом понесенные расходы арендатору не возвращаются, что является для него риском. Кроме того, риски существуют и со стороны арендодателя, так как при расторжении договора льготной аренды объекта культурного наследия с арендатором, расходы по его содержанию и восстановлению ложатся на арендодателя – государство.

Целевая группа	Выгоды	Издержки и риски
Субъект предпринимательской и инвестиционной деятельности	- Льготная арендная плата устанавливается сразу, при заключении договора аренды объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, что позволит увеличить расходы на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, сократить сроки проведения работ. Завершение работ в более короткий срок позволит ввести его в эксплуатацию, использовать и получать экономическую выгоду. - Общий срок получения льготной арендной платы сокращается на 5 лет 1 месяца и 30 раб. дней, при этом срок ремонтных работ не продляется и отсутствуют штрафные санкции. - Уменьшаются и расходы по арендной плате на сумму около 1,5 млн. рублей, которые арендатор по действующему законодательству платил до утверждения ему суммы льготной арендной платы. - Возникает возможность сдавать в субаренду или безвозмездное	При невыполнении договора аренды объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, в части проведения ремонтно-реставрационных работ, договор аренды арендодателем может быть расторгнут в одностороннем порядке. При этом понесенные расходы арендатору не возвращаются.

	пользование арендованное имущество при определенных условиях. ; - Изменение размера арендной платы с минимальной ставки арендной платы 1 рубль за квадратный метр площади объекта в месяц по действующему Постановлению № 568-а, на размер, установленный по результатам проведения аукциона, где начальный размер 1 рубль за один объект культурного наследия в год с учетом проведения аукциона, и предполагает уменьшение расходов по арендной плате.	
Государство	- Уменьшение размера арендной платы и предоставление льгот непосредственно при предоставлении объекта культурного наследия в аренду приведет к повышению инвестиционной привлекательности объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, и как следствие увеличению количества объектов культурного наследия, переданных в аренду; - Принятие проекта позволит осуществлять взаимодействие между департаментом, предоставляющим объекты культурного наследия в аренду, с заявителями, на должном уровне и тем самым, в повышении эффективности государственного управления в данной сфере. - Установление для проведения аукциона начального (минимального) размера годовой арендной платы 1 рубль за один объект культурного наследия исключит расходы арендодателя на получение отчета независимого оценщика об оценке рыночной стоимости объекта и годового размера арендной платы за его использование (Стоимость отчета от 5 тыс. руб.). - Установление обязанности арендатора по проведению работ по сохранению объекта снижает для арендодателя риски привлечения к ответственности, предусмотренной КоАП и УК РФ.	При расторжении договора льготной аренды объекта культурного наследия с арендатором, расходы по его содержанию и восстановлению ложатся на арендодателя — государство.
Общество	Положительный эффект, выраженный в проведение арендатором работ по сохранению объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, что	Восстановление объектов культурного наследия будет осуществляться медленными темпами,

	обеспечит реализацию законодательно закрепленного права граждан на сохранность объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в интересах настоящего и будущего поколений.	что может привести к их разрушению и потере
--	--	---

Указание (при наличии) на приложения: Сравнительная таблица действующего законодательства и законопроекта на 5 (пяти) листах.

Директор департамента



А.А. Свистунов

«27» 02 2017 г.

Андрианычева И.Ю.
620511



Сравнительная таблица действующего законодательства и законопроекта

Порядок установления льготной арендной платы в рамках действующей редакция Закона №184-ЗКО и Постановления № 568-а	Редакция Законопроекта		
Согласно пункта 4 статьи 10.1 Закона № 184-а существенным условием договора аренды объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, является обязанность арендатора провести работы по сохранению такого объекта культурного наследия в соответствии с охранным обязательством, в срок, не превышающий 5 лет со дня передачи указанного объекта культурного наследия в аренду, включая срок подготовки и согласования проектной документации по сохранению объекта культурного наследия, не превышающий 2 лет со дня передачи его в аренду.	Согласно пункта 3 статьи 10.1 Закона № 184-ЗКО льготная арендная плата устанавливается сразу при передаче в аренду объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, при наличии совокупности следующих условий:		
Согласно пункта 6 Постановления № 568-а предоставление объекта культурного наследия в аренду осуществляется по ставке арендной платы не ниже рыночной, определенной независимым оценщиком в соответствии с положениями Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".	Затраты арендодателя по определению рыночной цены независимым оценщиком Арендная плата устанавливается сразу при передаче имущества в безвозмездное пользование, и ориентировочно составляет 1.5 млн. рублей в год	Это условие исключено	
Согласно пункта 7 Постановления № 568-а ремонтные и реставрационные работы на объекте культурного наследия проводятся на основании письменного разрешения и задания на проведение	Затраты на подготовку проектной документации около 1 млн. рублей; Затраты на проведение ремонтно-реставрационных	Подпункт 1 части 3 настоящей статьи в договоре аренды устанавливается обязанность арендатора провести работы по сохранению объекта культурного наследия, находящегося в	Затраты на подготовку проектной документации аналогичные затратам по действующему законодательству около 1 млн. рублей затраты на подготовку проектной документации и около

указанных работ, выданных департаментом культуры Костромской области, и в соответствии с проектной документацией, согласованной департаментом культуры Костромской области	работ около 5-6 млн. рублей	неудовлетворительном состоянии.	5-6 млн. рублей на проведение ремонтно-реставрационных работ
Срок ремонтных и реставрационных работ не может превышать 5 лет.	Продление указанного срока допускается не более чем на 1 год с взиманием штрафных санкций в размере, равном сумме полугодовой арендной платы, установленной договором.	Срок ремонтных и реставрационных работ, не превышающий 5 лет со дня передачи указанного объекта культурного наследия в аренду, включая срок подготовки и согласования проектной документации по сохранению объекта культурного наследия, не превышающий 2 лет со дня передачи его в аренду	Продление срока проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, установленного пунктом 1 части 3 настоящей статьи, не допускается».
		Пункт 2 части 3 настоящей статьи в договоре аренды определяется состав (перечень) видов основ объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии;	
		Пунктом 3 части 3 настоящей статьи в договоре аренды устанавливается право арендатора сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и предоставлять арендованное имущество безвозмездное в	В действующем Постановлении № 568-а сдача в субаренду арендованного имущества не предусмотрена

		пользование при условии письменного уведомления арендодателя, после полного исполнения арендатором обязанности, предусмотренной пунктом 1 части 3 настоящей статьи, утверждения отчётной документации о выполненных работах и получения арендатором акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия;	
		Пунктом 4 части 3 настоящей статьи в договоре аренды устанавливается право арендодателя на одностороннее расторжение договора аренды при нарушении арендатором обязанности, установленной пунктом 1 настоящей части;	
		Пунктом 5 части 3 настоящей статьи проект договора аренды объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, до проведения аукциона подлежит согласованию с Государственным органом.	
Согласно пункта 9 Постановления № 568-а после подписания разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и/или акта комиссии о приемке работ,		Пунктом 3 части 4 настоящей статьи льготная арендная плата устанавливается со дня заключения договора аренды объекта культурного	

арендатор имеет право обратиться к арендодателю с заявлением об установлении минимальной ставки арендной платы в размере 1 рубль за квадратный метр площади объекта в месяц, в том числе образуемой в результате проведения указанных выше работ площади объекта культурного наследия, уточненной в государственном кадастре недвижимости, на весь последующий период до окончания срока действия охранно-арендного договора (далее - минимальная ставка арендной платы) при соблюдении следующих условий: 1) на дату передачи в пользование объект культурного наследия находился в неудовлетворительном состоянии; 2) ремонтные и реставрационные работы на объекте культурного наследия должны быть проведены арендатором в полном объеме в соответствии с требованиями законодательства РФ; 3) надлежащее выполнение арендатором требований, предусмотренных охранно-арендным договором.	Согласно пункта 10	наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, по результатам проведения аукциона на право заключения такого договора с начальным (минимальным) размером годовой арендной платы 1 рубль за один объект культурного наследия.	
--	---------------------------	---	--

Постановления № 568-а в течение 10 рабочих дней со дня получения арендодателем заявления арендатора, с приложенными к нему оригиналами либо нотариально заверенными копиями (разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и/или акта о приемке работ по сохранению объекта культурного наследия), арендодателем направляется обращение в бюджетную комиссию при губернаторе Костромской области.	согласно пункта 6 Регламента (постановление губернатора Костромской области от 22.11.2007 № 491) заседание бюджетной комиссии проводится <i>по мере необходимости, но не реже 1 раза в квартал</i> (ориентировочно 1 месяц)		
Согласно пункта 12 Постановления № 568-а арендодателем оформляется дополнительное соглашение к охранно-арендному договору, в котором минимальная ставка арендной платы устанавливается арендатору со дня принятия такого решения.	в течение 20 рабочих дней со дня получения решения бюджетной комиссии		