

## **Заключение**

### **об экспертизе муниципального нормативного правового акта**

г. Костомукша

от 21 июля 2023 года

Настоящее заключение подготовлено по результатам экспертизы муниципального нормативного правового акта, проведенной в соответствии с Уставом муниципального образования «Костомукшский городской округ», Положением о контрольно-счетном органе муниципального образования «Костомукшский городской округ», утвержденным решением Совета Костомукшского городского округа от 28 февраля 2017 года № 65-СО/III (в редакции решения Совета Костомукшского городского округа от 28 октября 2022 года № 11-СО/IV), Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Костомукшского городского округа, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, и экспертизы муниципальных правовых актов Костомукшского городского округа, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, утвержденным решением Совета Костомукшского городского округа от 15 декабря 2016 года № 45-СО/III.

#### **Общие положения**

1.1 Орган местного самоуправления Костомукшского городского округа, уполномоченный на проведение экспертизы муниципальных правовых актов Костомукшского городского округа, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности:

Контрольно-счетный орган муниципального образования «Костомукшский городской округ» (далее - уполномоченный орган).

1.2 Вид и наименование муниципального нормативного правового акта:

Решение Совета Костомукшского городского округа от 25 августа 2022 года № 96-СО/IV «О внесении изменений в решение Совета Костомукшского городского округа от 31 мая 2018 года № 238-СО/III «Об утверждении Методики определения арендной платы за имущество, находящееся в собственности муниципального образования «Костомукшский городской округ» (далее - муниципальный нормативный правовой акт).

Дата вступления в силу муниципального нормативного правового акта:

01 января 2023 года.

Орган местного самоуправления Костомукшского городского округа, принявший муниципальный нормативный правовой акт:

Совет Костомукшского городского округа.

Заинтересованный орган, направивший предложение о проведении экспертизы:

Совет Костомукшского городского округа.

1.3 Экспертиза муниципального нормативного правового акта проведена на основании пункта 2 Плана проведения экспертизы муниципальных правовых актов Костомукшского городского округа, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, на 2023 год, утвержденного распоряжением председателя контрольно-счетного органа муниципального образования «Костомукшский городской округ» от 23 декабря 2022 года № 61.

1.4 Исполнитель экспертизы: председатель контрольно-счетного органа муниципального образования «Костомукшский городской округ» Шадрин О.Ю.

1.5 Для организации публичных консультаций уполномоченным органом в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: <http://www.kostomuksha-city.ru> размещены:

- уведомление о проведении публичных консультаций по муниципальному нормативному правовому акту от 15 мая 2023 года (дата размещения – 15 мая 2023 года);

- текст решения Совета Костомукшского городского округа от 25 августа 2022 года № 96-СО/IV «О внесении изменений в решение Совета Костомукшского городского округа от 31 мая 2018 года № 238-СО/III «Об утверждении Методики определения арендной платы за имущество, находящееся в собственности муниципального образования «Костомукшский городской округ» (дата размещения – 15 мая 2023 года)

1.6 Способы приема предложений по муниципальному нормативному правовому акту: в письменном виде по адресу: 186930, Республика Карелия, город Костомукша, ул. Строителей, дом 5, кабинет 322, а также в форме электронного документа по адресу электронной почты: [predkso@msu.kostomuksha-rk.ru](mailto:predkso@msu.kostomuksha-rk.ru).

1.7 Сроки приема предложений по муниципальному нормативному правовому акту: с 15 мая 2023 года по 14 июня 2023 года.

1.8 Уполномоченным органом составлен Отчет по результатам публичных консультаций по действующему акту - решение Совета Костомукшского городского округа от 25 августа 2022 года № 96-СО/IV «О внесении изменений в решение Совета Костомукшского городского округа от 31 мая 2018 года № 238-СО/III «Об утверждении Методики определения арендной платы за имущество, находящееся в собственности муниципального образования «Костомукшский городской округ», от 16 июня 2023 года (дата размещения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: <http://www.kostomuksha-city.ru> – 16 июня 2023 года).

Сведения о количестве предложений, полученных уполномоченным органом в ходе публичных консультаций по муниципальному нормативному правовому акту:

Всего предложений: 0, их них учтено полностью: 0, учтено частично: 0, не учтено: 0.

## **2. Основные положения муниципального нормативного правового акта, в отношении которого проводится экспертиза**

Муниципальным нормативным правовым актом внесены изменения в решение Совета Костомукшского городского округа от 31 мая 2018 года № 238-СО/III «Об утверждении Методики определения арендной платы за имущество, находящееся в собственности муниципального образования «Костомукшский городской округ», а именно, с 01 января 2023 года установлена годовая ставка арендной платы:

за 1 кв.м. нежилых помещений (У<sub>1</sub>): расположенных в жилых зданиях в размере 34 рубля 15 копеек; расположенных в нежилых зданиях в размере 49 рублей 73 копейки;

за 1 кв.м. жилых помещений (У<sub>3</sub>) в размере 34 рубля 15 копеек.

## **3. Позиция уполномоченного органа в отношении муниципального нормативного правового акта, по которому проводится экспертиза**

3.1 1. Согласно подпункту 5 пункта 1 статьи 26 Устава муниципального образования «Костомукшский городской округ» в исключительной компетенции Совета Костомукшского городского округа находится определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности.

Во исполнение подпункта 5 пункта 1 статьи 26 Устава муниципального образования «Костомукшский городской округ» решением Совета Костомукшского городского округа от 30 сентября 2015 года № 515-СО утверждено Положение о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом муниципального образования «Костомукшский городской округ» (далее - Положение о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом муниципального образования «Костомукшский городской округ»).

В соответствии с пунктом 12 Положения о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом муниципального образования «Костомукшский городской округ»

определены полномочия Совета Костомукшского городского округа в сфере управления и распоряжения муниципальным имуществом, к которым, в частности, относится: установление порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования; утверждение Методики определения арендной платы за арендуемое муниципальное имущество.

Методика определения арендной платы за имущество, находящееся в собственности муниципального образования «Костомукшский городской округ» утверждена решением Совета Костомукшского городского округа от 31 мая 2018 года № 238-СО/III. Этим же решением Совета Костомукшского городского округа была установлена годовая ставка арендной платы ( $У_1$ ) за 1 кв.м нежилых помещений, расположенных: в жилых зданиях в размере 23 рубля 45 копеек, в нежилых зданиях в размере 34 рубля 09 копеек.

В решение Совета Костомукшского городского округа от 31 мая 2018 года № 238-СО/III «Об утверждении Методики определения арендной платы за имущество, находящееся в собственности муниципального образования «Костомукшский городской округ» внесены изменения решениями Совета Костомукшского городского округа: от 25 октября 2018 года № 281-СО/III, от 20 декабря 2018 года № 311-СО/III, от 29 августа 2019 года № 380-СО/III, от 26 мая 2020 года № 482-СО/III, от 27 августа 2020 года № 502-СО/III, от 29 октября 2020 года № 522-СО/III, от 24 декабря 2020 года № 548-СО/III, от 25 февраля 2021 года № 566-СО/III, от 28 октября 2021 года № 13-СО/IV, от 23 декабря 2021 года № 37-СО/IV.

Изменения, внесенные вышеуказанными решениями Совета Костомукшского городского округа, касались, в частности, увеличения размера годовой ставки арендной платы:

- за 1 кв.м нежилых помещений - с 01 января 2019 года, с 01 января 2020 года, с 01 января 2021 года, с 01 января 2022 года;

- за 1 кв.м. жилых помещений - с 01 октября 2020 года, с 01 января 2021 года, с 01 января 2022 года.

В соответствии с пунктом 21 Положения о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом муниципального образования «Костомукшский городской округ» определено, что порядок сдачи муниципального имущества в аренду определяется: Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»; Приказом ФАС РФ от 10.02.2010 № 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»; Положением о порядке передачи движимого и недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Костомукшский городской округ», в аренду, безвозмездное пользование, доверительное управление и на ином праве, предусматривающем переход прав владения и (или) пользования имуществом, утвержденным решением Совета Костомукшского городского округа.

Согласно подпункту «б» пункта 5.1 Положения о порядке передачи движимого и недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Костомукшский городской округ», в аренду, безвозмездное пользование, доверительное управление или на ином праве, предусматривающем переход прав владения и (или) пользования имуществом, утвержденным решением Совета Костомукшского городского округа от 29 мая 2014 г. № 357-СО (с учетом изменений, внесенных решениями Совета Костомукшского городского округа: от 29 августа 2019 года № 375-СО/III, от 31 октября 2019 года № 405-СО/III, от 26 мая 2020 года № 485-СО/III, от 24 февраля 2022 года № 45-СО/IV), в случае предоставления в аренду муниципального имущества без проведения конкурса или аукциона арендная плата определяется согласно Методике определения арендной платы за имущество, находящееся в собственности муниципального образования «Костомукшский городской округ», утверждаемой решением Совета Костомукшского городского округа; годовая ставка

арендной платы за 1 кв. м нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, утверждается решением Совета Костомукшского городского округа.

В пояснительной записке к проекту решения Совета Костомукшского городского округа от 25 августа 2022 года «О внесении изменений в решение Совета Костомукшского городского округа от 31 мая 2018 года № 238-СО/III «Об утверждении Методики определения арендной платы за имущество, находящееся в собственности муниципального образования «Костомукшский городской округ» было предложено в целях эффективного использования муниципального имущества муниципального образования «Костомукшский городской округ» пересмотреть годовую ставку арендной платы нежилых и жилых помещений с 01 января 2023 года на уровень инфляции за 2022 год в размере 4 %, установленный в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 06 декабря 2021 года № 390-ФЗ «О федеральном бюджете на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов».

С учетом вышеизложенного, решением Совета Костомукшского городского округа от 25 августа 2022 года № 96-СО/IV внесены изменения в решение Совета Костомукшского городского округа от 31 мая 2018 года № 238-СО/III «Об утверждении Методики определения арендной платы за имущество, находящееся в собственности муниципального образования «Костомукшский городской округ» в части установления с 01 января 2023 года годовой ставки арендной платы:

за 1 кв.м. нежилых помещений (У<sub>1</sub>): расположенных в жилых зданиях в размере 34 рубля 15 копеек; расположенных в нежилых зданиях в размере 49 рублей 73 копейки;

за 1 кв.м. жилых помещений (У<sub>3</sub>) в размере 34 рубля 15 копеек.

3.1.2 Частью 2 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации закреплено право собственника жилого помещения предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании, с учетом требований, установленных гражданским законодательством, настоящим Кодексом.

В статье 288 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что жилые помещения предназначены для проживания граждан, размещение в жилых домах промышленных производств не допускается, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

Следует отметить, что в Положении о порядке передачи движимого и недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Костомукшский городской округ», в аренду, безвозмездное пользование, доверительное управление или на ином праве, предусматривающем переход прав владения и (или) пользования имуществом, утвержденным решением Совета Костомукшского городского округа от 29 мая 2014 г. № 357-СО (с учетом изменений, внесенных решениями Совета Костомукшского городского округа: от 29 августа 2019 года № 375-СО/III, от 31 октября 2019 года № 405-СО/III, от 26 мая 2020 года № 485-СО/III, от 24 февраля 2022 года № 45-СО/IV), не прописаны ограничения при передаче в аренду жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, с учетом требований статьи 288 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Помимо этого, в Положении о порядке передачи движимого и недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Костомукшский городской округ», в аренду, безвозмездное пользование, доверительное управление или на ином праве, предусматривающем переход прав владения и (или) пользования имуществом, утвержденным решением Совета Костомукшского городского округа от 29 мая 2014 г. № 357-СО (с учетом изменений, внесенных решениями Совета Костомукшского городского округа: от 29 августа 2019 года № 375-СО/III, от 31 октября 2019 года № 405-СО/III, от 26 мая 2020 года № 485-СО/III, от 24 февраля 2022 года № 45-СО/IV), не предусмотрено кем утверждается

годовая ставка арендной платы за 1 кв. м жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности.

С учетом вышеизложенного, и анализа поименованных в настоящем заключении муниципальных нормативных правовых актов, взаимосвязанных с положениями муниципального нормативного правового акта, в отношении которого проведена экспертиза, по мнению уполномоченного органа, в Положение о порядке передачи движимого и недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Костомукшский городской округ», в аренду, безвозмездное пользование, доверительное управление или на ином праве, предусматривающем переход прав владения и (или) пользования имуществом, утвержденное решением Совета Костомукшского городского округа от 29 мая 2014 г. № 357-СО (с учетом изменений, внесенных решениями Совета Костомукшского городского округа: от 29 августа 2019 года № 375-СО/III, от 31 октября 2019 года № 405-СО/III, от 26 мая 2020 года № 485-СО/III, от 24 февраля 2022 года № 45-СО/IV), следует внести изменения в части определения органа местного самоуправления, который утверждает годовую ставку арендной платы за 1 кв.м. жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Костомукшский городской округ», и ограничений при передаче в аренду жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Костомукшский городской округ», с учетом требований статьи 288 Гражданского кодекса Российской Федерации .

#### **4. Выводы:**

В решении Совета Костомукшского городского округа от 25 августа 2022 года № 96-СО/IV «О внесении изменений в решение Совета Костомукшского городского округа от 31 мая 2018 года № 238-СО/III «Об утверждении Методики определения арендной платы за имущество, находящееся в собственности муниципального образования «Костомукшский городской округ» отсутствуют положения, необоснованно затрудняющие осуществление предпринимательской и инвестиционной деятельности.

Предложений об отмене или изменении решения Совета Костомукшского городского округа от 25 августа 2022 года № 96-СО/IV «О внесении изменений в решение Совета Костомукшского городского округа от 31 мая 2018 года № 238-СО/III «Об утверждении Методики определения арендной платы за имущество, находящееся в собственности муниципального образования «Костомукшский городской округ» не имеется.

Председатель контрольно-счетного органа  
муниципального образования «Костомукшский городской округ»

О.Ю. Шадрина