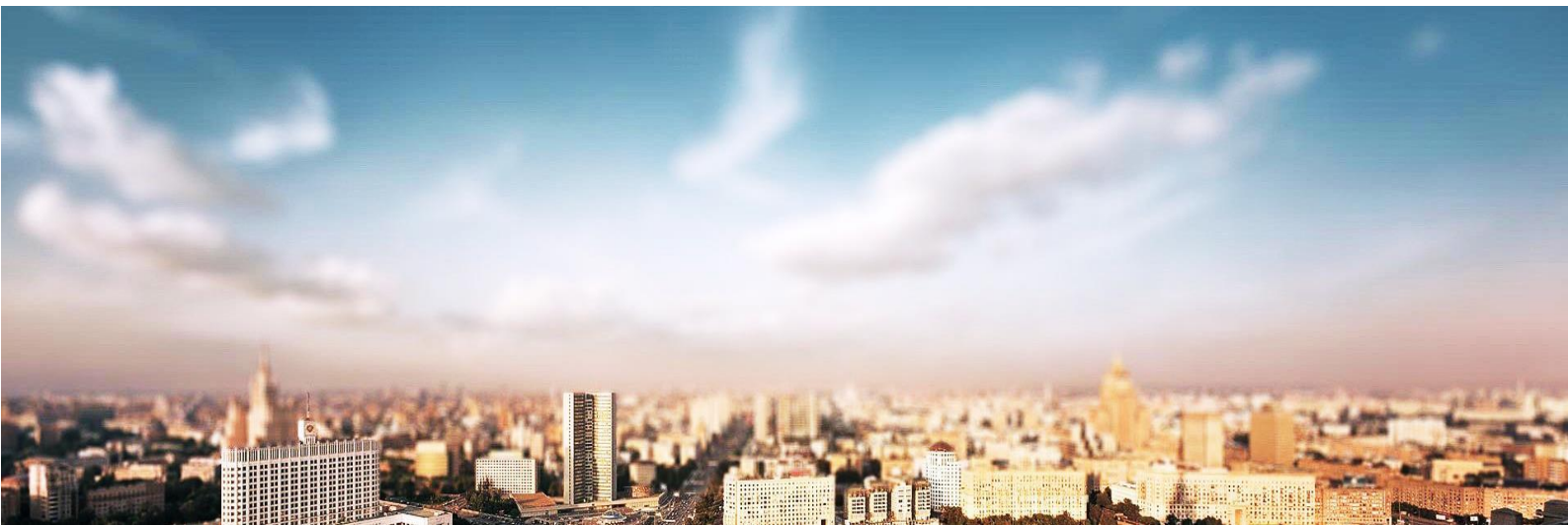




ОТЧЕТ

**об оценке фактического воздействия
постановления Правительства Москвы
от 15 мая 2012 г. № 199-ПП**

**«Об утверждении административных регламентов
предоставления государственных услуг Департаментом
городского имущества города Москвы»
(Приложение 17. Административный регламент
предоставления государственной услуги города Москвы
«Возмездное отчуждение недвижимого имущества,
арендуемого субъектами малого и среднего
предпринимательства, из государственной собственности
города Москвы»)**

Департамент экономической политики и развития города Москвы

Москва – 2015

ОТЧЕТ
об оценке фактического воздействия
постановления Правительства Москвы от 15 мая 2012 г. № 199-ПП
«Об утверждении административных регламентов предоставления
государственных услуг Департаментом городского имущества города
Москвы» (Приложение 17. Административный регламент
предоставления государственной услуги города Москвы «Возмездное
отчуждение недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и
среднего предпринимательства, из государственной собственности
города Москвы»)

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общая информация	3
2. Описание исходной проблемы и выбранного способа изменения регулирования, введенного нормативным правовым актом	4
3. Оценка фактического изменения при новом регулировании условий деятельности основных групп субъектов регулируемых отношений.....	22
4. Оценка фактических выгод и издержек групп субъектов отношений, связанных с изменением в регулировании.....	35
5. Наличие в нормативном правовом акте положений, которые привели к появлению дополнительных обязанностей, ограничений, запретов для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствовали их появлению, а также положений, приводящих к возникновению дополнительных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности и бюджета города Москвы	41
6. Оценка фактических положительных и отрицательных последствий введенного изменения в регулировании.....	42
7. Оценка достижения заявленных целей изменения в регулировании, степени решения проблемы и преодоления негативных эффектов в результате изменения в регулировании.....	43
8. Выводы о достижении заявленных целей за счет регулирования, об эффективности решения проблем и преодолении связанных с ними негативных эффектов, а также о наличии в нормативном правовом акте положений, необоснованно затрудняющих ведение предпринимательской, инвестиционной и (или) иной деятельности	48
9. Предложения об отмене или изменении нормативного правового акта или его отдельных положений, о принятии иных мер, направленных на решение проблемы и преодоление связанных с ней негативных эффектов	49
Приложение 1. Сводка предложений, поступивших в связи с проведением публичного обсуждения, с указанием сведений об их учете или причинах отклонения	51
Приложение 2. Источники данных и расчеты, использованные при подготовке отчета ...	60

1. Общая информация

1.1. Орган исполнительной власти города Москвы, проводивший оценку фактического воздействия нормативного правового акта

Департамент экономической политики и развития города Москвы (ДЭПиР г. Москвы).

1.2. Реквизиты нормативного правового акта

Постановление Правительства Москвы от 15 мая 2012 г. № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы» (приложение 17. Административный регламент предоставления государственной услуги города Москвы «Возмездное отчуждение недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, из государственной собственности города Москвы») (в ред. постановлений Правительства Москвы от 22 декабря 2014 г. № 791-ПП, от 14 мая 2015 г. № 271-ПП, от 14 мая 2015 г. № 272-ПП, от 30 июля 2015 г. № 479-ПП).

Первоначальный текст документа опубликован в издании «Вестник Мэра и Правительства Москвы», № 29, 24.05.2012.

1.3. Дата вступления в силу акта

07.08.2013 (дата вступления в силу Приложения 17 – Административного регламента предоставления государственной услуги города Москвы «Возмездное отчуждение недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, из государственной собственности города Москвы»).

1.4. Проведение ОРВ проекта акта

1.4.1. ОРВ не проводилась.

1.4.2. Дата и реквизиты Сводного отчета об оценке регулирующего воздействия проекта акта: –

1.4.3. Орган исполнительной власти – составитель сводного отчета: –

1.4.4. Полный электронный адрес размещения сводного отчета о проведении оценки регулирующего воздействия проекта нормативного правового акта: –

1.4.5. Дата и реквизиты заключения об ОРВ проекта акта: –

1.4.6. Заключение об ОРВ положительное/отрицательное: –

1.4.7. Полный электронный адрес размещения заключения об оценке регулирующего воздействия проекта нормативного правового акта: –

1.5. Срок, в течение которого проводились публичные консультации

начало: 25 сентября 2015 года;

окончание: 14 октября 2015 года.

1.6. Контактная информация исполнителя

Ф.И.О.: Преснов Дмитрий Николаевич

Должность: Первый заместитель руководителя Департамента экономической политики и развития города Москвы

Тел.: +7 (495) 957-74-92

Адрес электронной почты: DEPR-ov@mos.ru

2. Описание исходной проблемы и выбранного способа изменения регулирования, введенного нормативным правовым актом

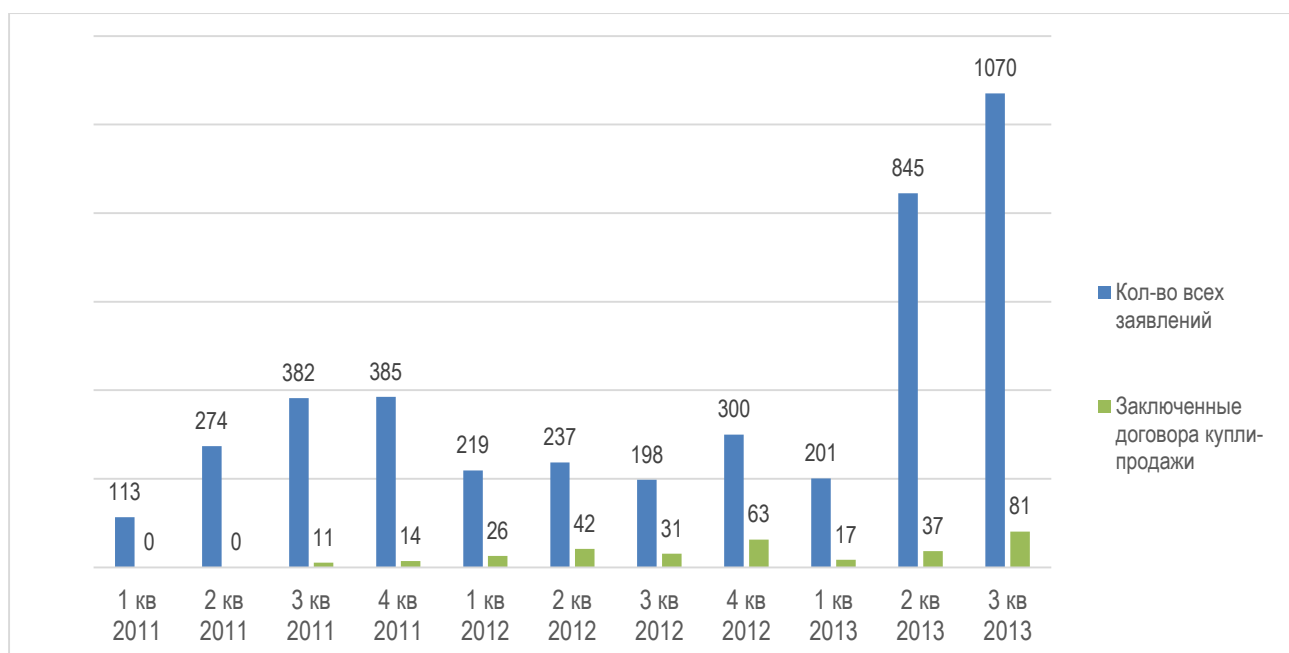
2.1. Описание проблемы, на решение которой направлено изменение в регулировании, установленное нормативным правовым актом, и связанных с ней негативных эффектов

На момент принятия регулирования, установленного приложением 17 «Административный регламент предоставления государственной услуги «Возмездное отчуждение недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, из государственной собственности города Москвы» (далее – Административный регламент, государственная услуга «Возмездное отчуждение») постановления Правительства Москвы от 12 мая 2012 г. № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы» (далее – ППМ № 199-ПП), в городе Москве реализация преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества в собственности города Москвы субъектами малого и среднего предпринимательства (далее – реализация преимущественного права выкупа недвижимого имущества) осуществлялась в соответствии со следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральным законом от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»;
- Федеральным законом от 22 июля 2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 159-ФЗ);
- Законом города Москвы от 17 декабря 2008 г. № 66 «О приватизации государственного имущества города Москвы».

В соответствии с перечнем государственного имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектами малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, утвержденным Постановлением Правительства Москвы от 16 декабря 2008 г. № 1140-ПП (далее – Перечень), на момент вступления в силу в 2013 г. Административного регламента в аренде субъектов малого и среднего предпринимательства (далее – субъекты МСП) находилось 22 300 объектов недвижимости общей площадью 5,8 млн кв. м.

За период с начала 2011 г. до вступления в силу административного регламента предоставления государственной услуги «Возмездное отчуждение» (07.08.2013) арендаторами государственного имущества – субъектами МСП было подано около 3700 заявлений на выкуп недвижимого имущества, по результатам рассмотрения которых было заключено всего около 270 договоров купли-продажи недвижимого имущества.



Источник: результаты работы «Оказание услуг по научно-методической поддержке разработки современных сервисов осуществления государственных полномочий», проведенной АНО НИСИПП по заказу Департамента информационных технологий города Москвы (далее – ДИТ) в 2013 г.

Рисунок 1. Динамика количества поданных заявлений на реализацию преимущественного права выкупа недвижимого имущества и заключенных договоров купли-продажи недвижимого имущества, находящегося в собственности города Москвы, на основании данных заявлений

Несоответствие количества заключенных договоров купли-продажи и количества поданных заявлений о предоставлении преимущественного права выкупа препятствует выполнению следующих задач, поставленных в подпрограмме «Управление имуществом города Москвы» государственной программы города Москвы «Имущественно-земельная политика города Москвы на 2012–2016 гг.»¹, утвержденной постановлением Правительства Москвы от 20 сентября 2011 г. № 430-ПП (далее – Подпрограмма):

1. оптимизация состава имущества, находящегося в государственной собственности, в том числе путем перераспределения имущества, направленного на получение дохода в бюджет города Москвы на основе эффективного управления государственной собственностью;
2. обеспечение экономической эффективности процесса приватизации имущества города Москвы.

Для мониторинга выполнения данных задач Подпрограммы был установлен целевой показатель «Продажа нежилых помещений, включая крупные объекты, млн руб.». К окончанию 2016 г. объем поступлений от продажи нежилых помещений в бюджет в соответствии с программой должен составить 58,8 млрд руб. В 2012 г. в бюджет города Москвы от продажи объектов недвижимости в собственность субъектам МСП с использованием преимущественного права выкупа поступило 179,8 млн руб.² (0,3% от значения целевого показателя). Планируемый доход от реализации объектов недвижимости по поданным заявлениям о предоставлении преимущественного права выкупа в 2012 г. составлял 4532 млн руб.³ (7,6% от значения целевого показателя).

¹ Источник: http://s.mos.ru/common/upload/Zemelnaya_politika.pdf

² Источник: www.rgr.ru/UserFiles/File/Congress/XV/arenda2.pptx

³ Источник: www.rgr.ru/UserFiles/File/Congress/XV/arenda2.pptx

Если бы договора купли-продажи недвижимого имущества заключались бы с темпами 2012 – первой половины 2013 г. (с производительностью, достигнутой до введения Административного регламента), то за период с 2012 по 2016 г. объем поступлений в бюджет от отчуждения государственного недвижимого имущества города Москвы субъектам МСП составил бы 18,3 млрд руб. (148 договоров в год × 5 лет × 122 152 тыс. руб.⁴ × 202,8 кв. м⁵). Таким образом, плановый показатель Подпрограммы по объему поступлений от продажи нежилых помещений не был бы достигнут к концу 2016 г. (процент выполнения составил бы 31%).

Основная проблема, на решение которой направлено регулирование, заключается в **недостаточной эффективности действующих механизмов реализации программы приватизации объектов недвижимости в рамках Федерального закона № 159-ФЗ в городе Москве**. Указанная проблема выражается в следующих частных проблемах.

1) Неустановленные нормативные сроки реализации преимущественного права выкупа недвижимого имущества

До принятия Административного регламента реализация преимущественного права выкупа недвижимого имущества осуществлялась только на основании требований и процедур, установленных Федеральным законом № 159-ФЗ. Федеральный закон № 159-ФЗ не устанавливает требования к срокам осуществления административных процедур, проводимых Департаментом городского имущества города Москвы (далее – ДГИ) в отношении обработки поступившего запроса и формирования выкупаемого объекта недвижимости для проведения оценки его рыночной стоимости. Отсутствие нормативно закрепленных сроков реализации преимущественного права выкупа недвижимого имущества дает возможность ДГИ сокращать объем кадровых ресурсов (в частности, количество сотрудников, осуществляющих проверку документов и формирование необходимых запросов в Росреестр, МосгорБТИ, ФНС), затрачиваемых на выполнение процедур в рамках реализации преимущественного права выкупа недвижимого имущества, без негативных юридических последствий, которые могли бы возникнуть в случае нарушения нормативно установленных сроков.

В ходе проведенного опроса субъектов МСП, осуществлявших выкуп арендуемого недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности города Москвы, были установлены отдельные случаи, когда с момента подачи заявления на реализацию преимущественного права выкупа недвижимого имущества до заключения договора купли-продажи проходило больше одного года. О факте длительных фактических сроков оказания государственной услуги «Возмездное отчуждение» косвенно свидетельствует разрыв между количеством поданных заявлений и количеством заключенных договоров купли-продажи в 2011–2013 гг. (см. рис. 1).

В процедурах реализации преимущественного права выкупа недвижимого имущества существовали «узкие места» – процедуры, которые должны были выполняться последовательно для каждого заявления, и на реализацию которых ДГИ затрачивалось много времени. К таким процедурам можно отнести следующие:

- проверка поданных заявителем документов на реализацию преимущественного права выкупа недвижимого имущества;
- проверка сведений технического учета, кадастрового учета и сведений, содержащихся в договоре аренды, для подготовки запроса на проведение оценки рыночной стоимости выкупаемого недвижимого имущества;
- формирование запросов в Росреестр или МосгорБТИ на внесение изменений в документы технического или кадастрового учета, в случае наличия расхождений в документах;
- формирование запросов на проведение оценки рыночной стоимости объектов

⁴ Расчетное значение средней стоимости 1 кв. м. выкупаемого недвижимого имущества по данным ДГИ за 2014–2015 гг.

⁵ Расчетное значение средней площади выкупаемого недвижимого имущества по данным ДГИ за 2014–2015 гг.

недвижимости.

Наличие подобных «узких мест» приводило к росту объема поступивших, но необработанных заявлений на реализацию преимущественного права выкупа недвижимого имущества, что увеличивало средний срок от момента подачи заявления до заключения договора купли-продажи недвижимого имущества. На момент вступления в силу Административного регламента насчитывалось около 2000 принятых заявлений, по которым не были начаты необходимые административные процедуры формирования объектов недвижимости для проведения оценки их рыночной стоимости.

Увеличение фактических сроков процедур в рамках реализации преимущественного права выкупа недвижимого имущества приводит к дополнительным финансовым затратам арендаторов недвижимого имущества: после заключения договора купли-продажи недвижимого имущества заявитель перестает платить арендную плату и начинает уплачивать налог на имущество, размер которого в расчете на квадратный метр в Москве в среднем намного ниже, чем ставка арендной платы. Данное утверждение подтверждено расчетами в разделе 4.

Отсутствие нормативно установленных сроков исполнения административных процедур, выполняемых органами исполнительной власти для реализации преимущественного права выкупа недвижимого имущества, также не позволяет осуществлять планирование кадровых ресурсов на их выполнение, что, в свою очередь, приводит к невозможности достижения плановых показателей по объему поступлений в бюджет от выкупа недвижимого имущества субъектами МСП.

2) Отсутствие закрытого перечня необходимых документов для реализации преимущественного права выкупа недвижимого имущества

В соответствии с Федеральным законом № 159-ФЗ реализация преимущественного права выкупа недвижимого имущества оказывается субъектам МСП. При этом закон не устанавливает требования к составу документов, подтверждающих данный статус заявителя. Для подтверждения статуса субъекта МСП должен быть представлен следующий комплект документов:

- форма КНД 1110018 «Сведения о среднесписочной численности работников за предшествующий календарный год» с отметкой налогового органа;
- формы бухгалтерской отчетности – баланс (Ф1) и отчет о прибылях и убытках (Ф2) с отметкой налогового органа (для юридических лиц, применяющих общую систему налогообложения);
- декларация по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения (для индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, применяющих упрощенную систему налогообложения);
- декларация по налогу на доходы физических лиц по форме 3НДФЛ (для индивидуальных предпринимателей, применяющих общий режим налогообложения);
- декларация по единому налогу на вмененный доход для отдельных видов деятельности (для индивидуальных предпринимателей, уплачивающих ЕНВД для отдельных видов деятельности);
- выписка из реестра акционеров, заверенная реестродержателем (для акционерных обществ);
- выписка из реестра участников общества с указанием гражданства физических лиц – участников общества и долей участников в уставном капитале (для обществ с ограниченной ответственностью).

Подача перечисленных документов гарантированно подтверждает статус заявителя как субъекта МСП. До вступления в силу Административного регламента были возможны ситуации, когда заявитель в действительности не относился к субъектам МСП, но заключил договор купли-

продажи недвижимого имущества в государственной собственности города Москвы, воспользовавшись преимущественным правом выкупа. В соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» такая сделка впоследствии может быть признана ничтожной, что повлечет утрату права собственности заявителя на выкупленное недвижимое имущество.

Также в силу отсутствия информации у заявителей о необходимом и достаточном наборе документов для подтверждения соответствия критериям, предъявляемым к получателям государственной услуги, до вступления в силу Административного регламента были случаи, когда работа по поданным заявлениям не проводилась. Это обстоятельство приводило к множественным визитам заявителей в службу «одного окна», что увеличивало их затраты на реализацию преимущественного права выкупа недвижимого имущества.

3) Недостаточная эффективность использования электронных ресурсов города Москвы

Для оказания государственной услуги «Возмездное отчуждение» помимо прочих требуются следующие документы и сведения:

- выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей) (далее – ЕГРИП);
- выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (для юридических лиц) (далее – ЕГРЮЛ);
- выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на выкупаемое недвижимое имущество (далее – ЕГРП);
- выписка из государственного кадастра недвижимости на выкупаемое недвижимое имущество (далее – ГКН);
- информация о периодах включения заявителя в Реестр субъектов малого и среднего предпринимательства города Москвы с указанием сведений о наличии в указанных периодах права на поддержку;
- документы кадастрового и технического учета (кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения; выписка из технического паспорта домовладения (здания, строения) по форме 1а; справка по форме N 5; поэтажный план; экспликация к поэтажному плану);
- кадастровый паспорт земельного участка (в случае если объектом приватизации является отдельно стоящее здание, являющееся собственностью города Москвы);
- проект охранного обязательства собственника (в случае если объектом приватизации является объект культурного наследия).

Распоряжением Правительства Москвы от 12 мая 2011 г. № 376-РП «О Базовом регистре информации, необходимой для предоставления государственных услуг в городе Москве» (далее – РПМ № 376-РП, Базовый регистр) был введен в действие Базовый регистр информации, содержащий сведения кадастрового учета, ЕГРИП, ЕГРЮЛ. Несмотря на наличие в РПМ № 376-РП требования о том, что органы исполнительной власти города Москвы и организации, предоставляющие государственные услуги, не должны требовать от заявителя документы, начиная с апреля-мая 2012 г. (конкретные даты начала использования сведений Базового регистра установлены в приложении 6 к РПМ № 367-РП), межведомственное взаимодействие при оказании государственной услуги фактически не осуществлялось, перечисленные документы продолжали запрашиваться у заявителей.

Процедура запроса сведений Базового регистра с использованием автоматизированных информационных систем межведомственного информационного взаимодействия не была регламентирована до начала действия Административного регламента. В данный период времени Базовый регистр не использовался в процессе реализации преимущественного права выкупа недвижимого имущества.

Реестр субъектов малого и среднего предпринимательства Москвы, ведение которого осуществляет Департамент науки, промышленной политики и предпринимательства города Москвы (далее – ДНПиП), мог быть использован для подтверждения статуса заявителя как субъекта МСП, что упростило бы процедуру сбора документов, подаваемых вместе с заявлением на реализацию преимущественного права выкупа недвижимого имущества.

Таким образом, более эффективное использование электронных ресурсов города Москвы могло бы привести к существенному сокращению времени обработки сведений сотрудниками ДГИ, а также упростить процедуру сбора необходимых сведений заявителями.

В соответствии с Концепцией снижения административных барьеров и повышения доступности государственных и муниципальных услуг на 2011–2013 гг., утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 10 июня 2011 г. № 1021-р (далее – Концепция), было регламентировано предоставление (исполнение) государственных услуг по принципу «одного окна» и в электронной форме с использованием федеральной государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» (далее – Портал).

Подача заявления на получение государственных услуг через Портал может сократить время подачи документов заявителем в 2–3 раза. Эффект достигается за счет исключения необходимости личного визита заявителя в уполномоченный орган для подачи заявления на получение государственной услуги.

До момента вступления в силу Административного регламента возможность подачи заявления на реализацию преимущественного права выкупа недвижимого имущества через Портал отсутствовала. Порядок подачи заявления и документов на оказание государственной услуги «Возмездное отчуждение» с использованием Портала и по принципу «одного окна» был установлен ППМ № 199-ПП. Тем не менее, несмотря на регламентацию порядка подачи заявления и документов на оказание государственной услуги через Портал, в настоящий момент фактически такая возможность отсутствует. Вне «одного окна» ДГИ государственная услуга не оказывается.

4) Отсутствие единого нормативного правового документа, регулирующего все особенности реализации преимущественного права выкупа недвижимого имущества

Возможность реализации субъектами МСП преимущественного права выкупа арендуемого ими недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, установлена Федеральным законом № 159-ФЗ и Федеральным законом от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества». Данные нормативно-правовые акты закрепляют требования к получателям государственной услуги «Возмездное отчуждение», условия реализации преимущественного права, а также результат реализации преимущественного права выкупа недвижимого имущества (заключение договора купли-продажи недвижимого имущества).

В соответствии с Федеральным законом № 159-ФЗ процедура реализации преимущественного права арендаторов на приобретение арендуемого государственного имущества осуществляется в следующем порядке:

1. Уполномоченный орган предусматривает в решениях об условиях приватизации государственного или муниципального имущества преимущественное право арендаторов на приобретение арендуемого имущества.
2. В течение десяти дней с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества уполномоченные органы направляют арендаторам – субъектам малого и среднего предпринимательства копии указанного решения, предложения о заключении договоров купли-продажи государственного или муниципального имущества и проекты договоров купли-продажи арендуемого имущества, а также при наличии задолженности по арендной плате за имущество,

неустойкам (штрафам, пеням) требования о погашении такой задолженности с указанием ее размера.

3. Государственное или муниципальное унитарное предприятие, которое приняло решение о совершении сделки, направленной на возмездное отчуждение недвижимого имущества, направляет субъектам МСП предложение о заключении договора купли-продажи арендуемого имущества с указанием цены этого имущества, установленной с учетом его рыночной стоимости, проект договора купли-продажи арендуемого имущества и при наличии задолженности по арендной плате за имущество, неустойкам (штрафам, пеням) требования о погашении такой задолженности с указанием ее размера.
4. В случае согласия субъекта малого или среднего предпринимательства на использование преимущественного права на приобретение арендуемого имущества договор купли-продажи арендуемого имущества должен быть заключен в течение тридцати дней со дня получения указанным субъектом предложения о его заключении и (или) проекта договора купли-продажи арендуемого имущества.
5. В случае оспаривания субъектом МСП достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки срок оказания услуги приостанавливается до дня вступления в законную силу решения суда.
6. При заключении договора купли-продажи арендуемого имущества необходимо наличие заявления субъекта МСП о соответствии его условиям отнесения к категориям субъектов МСП и документов, подтверждающих внесение арендной платы в соответствии с установленными договорами сроками платежей, а также документов о погашении задолженности по арендной плате за имущество, неустойкам (штрафам, пеням).

Процедуры и сроки выполнения процедур с момента принятия заявления от субъекта МСП до принятия Административного регламента не были установлены. Административный регламент предусматривает порядок и сроки оказания государственной услуги «Возмездное отчуждение». Принятие Административного регламента позволило систематизировать полномочия органов исполнительной власти города Москвы и упорядочить их деятельность по отчуждению недвижимого имущества из государственной собственности города Москвы.

До принятия административного регламента, закрепляющего порядок выполнения административных процедур (действий), совершаемых ДГИ, существовало дублирование функций, выполняемых подразделениями ДГИ. В частности, проверка отсутствия задолженности по арендной плате осуществлялась дважды: в пункте приема заявления и документов, а также в подразделении, отвечающем за проверку отсутствия причин отказа в приеме документов и подготовку запросов в органы власти.

Указанные выше проблемы частично решались Административным регламентом за счет установления порядка выполнения административных процедур, установления сроков их реализации, состава подаваемых заявителем документов и порядка обращения к городским электронным информационным ресурсам. Вместе с тем часть неурегулированных проблем оказалась за пределами ППМ № 199-ПП в связи с тем, что их решение находится в зоне действия федерального законодательства, и не может быть применено на региональном уровне.

В таблице 1 приведены проблемы, на решение которых направлено изменение в регулировании, установленное ППМ № 199-ПП, и связанные с данными проблемами негативные эффекты.

Таблица 1. Оценка проблем и негативных эффектов, связанных с проблемой, на момент принятия ППМ № 199-ПП

№ п/п	Проблема	Негативные эффекты
1	Отсутствие единого нормативного правового документа, регулирующего все особенности реализации преимущественного права выкупа недвижимого имущества	• наличие избыточных административных действий, приводящих к увеличению срока реализации преимущественного права выкупа недвижимого имущества и издержек ДГИ; • невозможность получения заявителями информации о текущем статусе выполнения процедур в рамках реализации преимущественного права выкупа недвижимого имущества, что затрудняет принятие управленческих решений
2	Неустановленные нормативные сроки реализации преимущественного права выкупа недвижимого имущества	• увеличение текущих издержек субъектов МСП, связанное с неопределенностью срока перехода от выплаты арендной платы к выплате налога на имущество; • замораживание средств заявителей для выкупа недвижимого имущества на неопределенный срок
3	Отсутствие исчерпывающего перечня необходимых документов для реализации преимущественного права выкупа недвижимого имущества	• высокие затраты времени заявителей на подачу документов; • риск потери права собственности после заключения договора купли-продажи в случае установления факта отсутствия статуса субъекта малого и среднего предпринимательства
4	Недостаточная эффективность использования электронных ресурсов города Москвы	• увеличение срока реализации преимущественного права выкупа недвижимого имущества; • значительные издержки ДГИ на выполнение административных процедур; • трудоемкость подачи документов для реализации преимущественного права выкупа недвижимого имущества

Источник: оценки ДЭПиР г. Москвы.

2.2. Заявленные цели изменения регулирования и их соотношение с проблемой, показатели достижения целей и факторы, влияющие на достижение заявленных целей

Существовавшее на момент принятия рассматриваемого акта регулирование не позволяло в полной мере реализовать план поступлений средств в бюджет города Москвы, зафиксированный в государственной программе города Москвы «Имущественно-земельная политика города Москвы на 2012–2016 гг.», утвержденной постановлением Правительства Москвы от 20 сентября 2011 г. № 430-ПП. Отсутствие эффективного методического обеспечения осуществления отчуждения недвижимого имущества, арендуемого субъектами МСП, находящегося в собственности города Москвы, приводило к недостаточному кадровому обеспечению, неэффективному использованию существовавших на момент начала действия Административного регламента электронных ресурсов, значительным издержкам заявителей, связанным с получением государственной услуги.

Согласно информации, размещенной на сайте ДГИ⁶, Административный регламент направлен на стандартизацию процесса предоставления ДГИ государственной услуги. Документ

⁶ <http://dgi.mos.ru/presscenter/news/detail/831854.html>

устраняет избыточные административные процедуры (действия), совершаемые органом власти, сокращает количество документов, представляемых заявителем, и срок предоставления государственной услуги. Административный регламент повышает уровень информированности заявителей о порядке предоставления услуги, тем самым делая данную процедуру более понятной и доступной.

Анализ, проведенный в рамках оценки фактического воздействия, подтвердил наличие проблем избыточных административных действий, совершаемых ДГИ, отсутствия исчерпывающего перечня документов, подаваемых заявителем, а также длительных сроков оказания государственной услуги. Помимо этих проблем была отмечена недостаточная эффективность использования существующих электронных ресурсов города Москвы. Исходя из заявленных проблем, были выделены следующие цели регулирования:

1. установление, закрепление и контроль исполнения процедуры предоставления государственной услуги «Возмездное отчуждение»;
2. закрепление сроков выполнения административных процедур;
3. повышение эффективности использования электронных ресурсов города Москвы.

В таблице 2 для каждой из представленных целей регулирования указаны показатели их достижения.

Таблица 2. Цели регулирования в привязке к существующим проблемам и показателям достижения целей регулирования

№ п/п	Проблемы	Цели регулирования, выделенные в рамках ОФВ	Показатели достижения цели регулирования
1	Отсутствие единого нормативного правового документа, регулирующего все особенности реализации преимущественного права выкупа недвижимого имущества	Установление, закрепление и контроль исполнения процедуры предоставления государственной услуги «Возмездное отчуждение»	• наличие регламента, устанавливающего порядок процедур, необходимых для предоставления государственной услуги; • доля заявлений на выкуп недвижимого имущества в рамках государственной услуги, по результатам рассмотрения которых были заключены договора купли-продажи недвижимого имущества
2	Неустановленный пакет документов, подаваемых заявителем для реализации преимущественного права выкупа недвижимого имущества		
3	Неустановленные нормативные сроки реализации преимущественного права выкупа	Закрепление сроков выполнения административных процедур	• фактический срок предоставления государственной услуги; • количество жалоб от заявителей, связанных с затягиванием сроков предоставления государственной услуги
4	Неэффективное использование электронных ресурсов города Москвы	Повышение эффективности использования электронных ресурсов города Москвы	• доля документов, получаемых с использованием межведомственного информационного взаимодействия, от общего числа документов, используемых ДГИ для оказания государственной услуги; • возможность получения

№ п/п	Проблемы	Цели регулирования, выделенные в рамках ОФВ	Показатели достижения цели регулирования
			государственной услуги в электронной форме

Источник: оценки ДЭПир г. Москвы.

Наличие регламента, устанавливающего порядок процедур, необходимых для предоставления государственной услуги

Разработка регламента предоставления государственной услуги, устанавливающего порядок и сроки осуществления административных процедур, требования к документам, подаваемым заявителем, позволяет избежать наличия избыточных административных действий, совершаемых ДГИ, а также спланировать и обеспечить достаточные кадровые ресурсы для реализации отдельных процедур, что окажет положительное влияние на общих сроках оказания государственной услуги «Возмездное отчуждение».

Доля заявлений на выкуп недвижимого имущества в рамках государственной услуги, по результатам рассмотрения которых были заключены договора купли-продажи недвижимого имущества

Показатель характеризует общую эффективность предоставления государственной услуги «Возмездное отчуждение». Несмотря на его связь с показателем общих средних сроков предоставления государственной услуги, данный показатель характеризует также степень ликвидации очереди накопленных, но необработанных заявлений.

На значение показателя также оказывает влияние сокращение количества отказов в приеме документов и предоставлении государственной услуги, что может быть связано с повышением информированности субъектов МСП об условиях и требованиях предоставления государственной услуги, а также о повышении эффективности работы ДГИ.

Фактический срок предоставления государственной услуги

Показатель измеряется как разница между датой подачи заявления на получение государственной услуги «Возмездное отчуждение» и датой заключения договора купли-продажи. Случаи, когда заявителю был направлен отказ в приеме документов или в предоставлении государственной услуги, в расчете не учитываются.

При этом необходимо учитывать, что общий срок предоставления государственной услуги зависит также от наличия приостановлений, связанных с процедурами, осуществляемыми органами власти федерального уровня. Сроки исполнения таких процедур не могут быть установлены в регламенте регионального уровня.

На значение рассматриваемого показателя оказывает влияние наличие накопленного количества заявлений, возникших в период до введения в действие Административного регламента. Обработка поступивших до введения регулирования заявлений приводит к увеличению срока обработки новых заявлений, поступивших после принятия Административного регламента.

Количество жалоб от заявителей, связанных с затягиванием сроков предоставления государственной услуги

Показатель характеризует оценку предпринимателями, осуществляющими выкуп недвижимого имущества, качества получаемой государственной услуги.

Доля документов, получаемых с использованием межведомственного информационного взаимодействия, от общего числа документов, используемых ДГИ для предоставления государственной услуги

Показатель рассчитывается как отношение количества документов, в отношении которых Административным регламентом установлена возможность запроса с использованием Базового

регистра, и документов, которые используются для получения результата государственной услуги и предусмотрены Административным регламентом.

Отражает уровень внедрения информационных технологий в процесс предоставления государственной услуги «Возмездное отчуждение».

Возможность получения государственной услуги в электронной форме

Данный показатель отражает возможность использования Портала государственных услуг города Москвы для подачи заявления и документов на получение государственной услуги «Возмездное отчуждение», а также мониторинга исполнения процедур предоставления государственной услуги заявителем. Обеспечение такой возможности позволяет снизить издержки бизнеса на поездки в уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы.

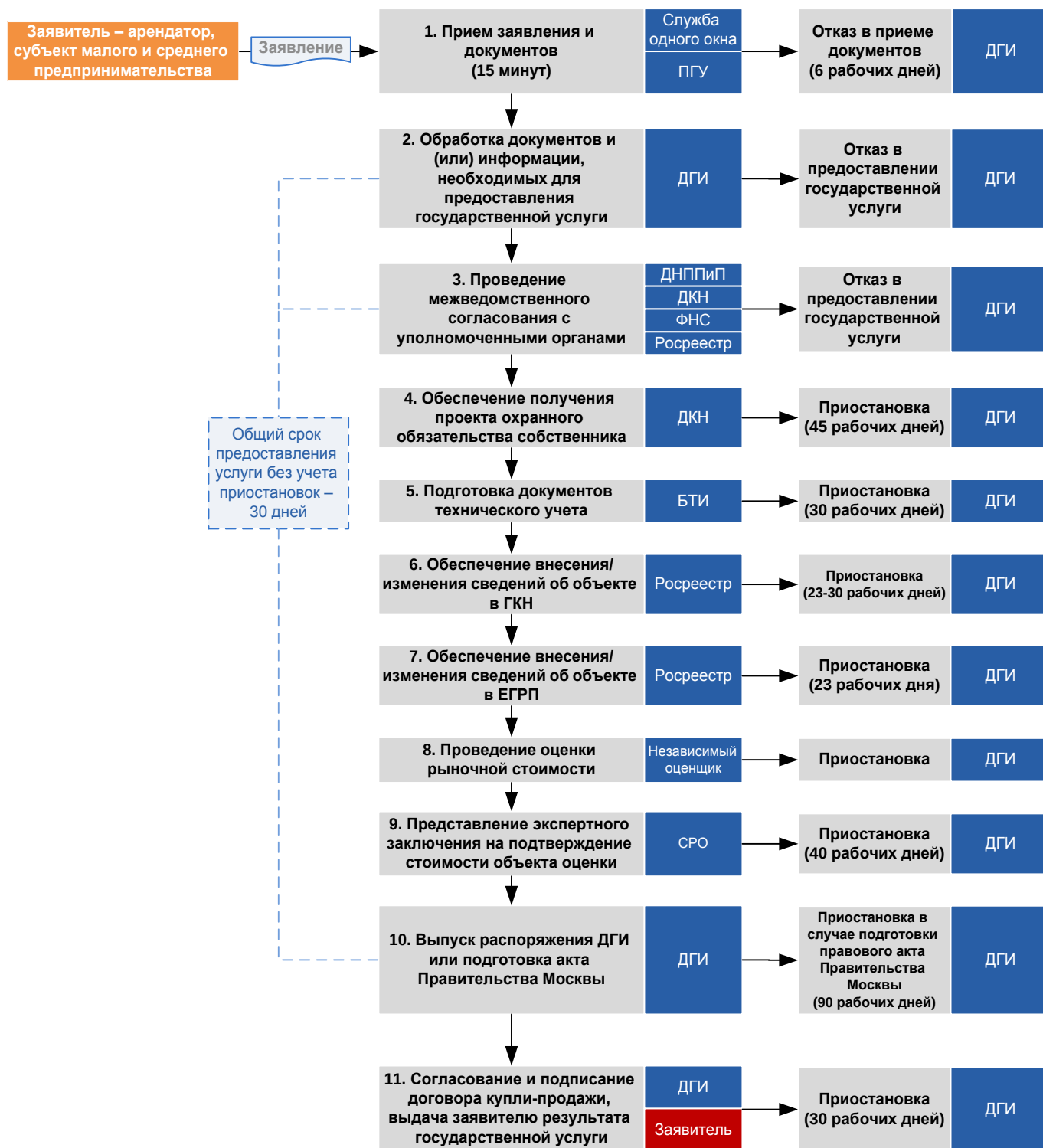
2.3. Описание выбранного способа регулирования, взаимосвязь между регулированием, введенным нормативным правовым актом, решением проблемы и преодолением связанных с ней негативных эффектов

Административным регламентом был установлен следующий порядок предоставления государственной услуги «Возмездное отчуждение»:

1. Заявитель направляет заявление и пакет документов на получение государственной услуги в службу «одного окна» или через Портал. Сотрудниками службы «одного окна» осуществляется регистрация запроса.
2. В случае несоответствия представленных запроса и документов требованиям, установленным правовыми актами Российской Федерации, правовыми актами города Москвы, Едиными требованиями, Административным регламентом, заявителю направляется отказ в приеме документов.
3. Сотрудники ДГИ осуществляют обработку документов и информации, необходимой для предоставления государственной услуги, в целях установления правовых оснований для предоставления государственной услуги. Осуществляется запрос сведений в ДНПиП о заявителе в Реестре субъектов МСП города Москвы. Осуществляется межведомственный запрос в ФНС России о наличии у заявителя задолженности по налогам и сборам.
4. ДГИ организуется подготовка документов технического учета путем направления запроса в МосгорБТИ.
5. ДГИ направляют запрос в Росреестр в случае необходимости постановки недвижимого имущества на государственный кадастровый учет или если в ЕГРП не отражена информация о праве собственности города Москвы на объект недвижимости, в отношении которого подан запрос. Росреестр организует внесение (изменение) сведений об объекте недвижимости в ГКН и в ЕГРП.
6. В случае если объектом приватизации является объект культурного наследия, ДГИ организуют получение проекта охранного обязательства собственника путем направления запроса в Департамент культурного наследия города Москвы (ДКН г. Москвы).
7. Если условия предоставления государственной услуги «Возмездное отчуждение» были нарушены, заявителю направляется отказ в предоставлении государственной услуги.
8. При подтверждении права заявителя на получение государственной услуги ДГИ организует проведение оценки рыночной стоимости недвижимого имущества. Оценка стоимости объектов недвижимого имущества осуществляется независимым оценщиком.
9. ДГИ обеспечивает подготовку проекта распоряжения Департамента об условиях приватизации арендуемого субъектами МСП недвижимого имущества либо правового

акта Правительства Москвы об условиях приватизации арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства недвижимого имущества (в случае если площадь недвижимого имущества свыше 1000 кв. м). ДГИ, ответственное за формирование результата предоставления государственной услуги, обеспечивает подготовку договора купли-продажи недвижимого имущества и его выдачу (направление) на подпись заявителю.

Схема предоставления государственной услуги «Возмездное отчуждение», включая сроки осуществления отдельных административных процедур, представлена на рисунке 2.



Источник: ДЭПР г. Москвы.

Рис. 2. Схема предоставления государственной услуги «Возмездное отчуждение»

Общий срок предоставления государственной услуги без учета приостановлений составляет **30 рабочих дней**. Максимальный нормативный срок предоставления государственной услуги с учетом всех возможных приостановлений составляет **318 рабочих дней** (около 445 календарных дней).

Для получения государственной услуги заявителем предоставляется следующий комплект документов:

1. запрос (заявление) на предоставление государственной услуги;
2. документ, удостоверяющий личность заявителя;
3. документ, подтверждающий полномочия представителя действовать от имени заявителя;
4. учредительные документы (для юридических лиц);
5. форма КНД 1110018 «Сведения о среднесписочной численности работников за предшествующий календарный год» с отметкой налогового органа⁷;
6. формы бухгалтерской отчетности – баланс (Ф1) и отчет о прибылях и убытках (Ф2) с отметкой налогового органа (для юридических лиц, применяющих общую систему налогообложения);
7. декларация по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения (для индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, применяющих упрощенную систему налогообложения);
8. декларация по налогу на доходы физических лиц по форме 3НДФЛ (для индивидуальных предпринимателей, применяющих общий режим налогообложения);
9. декларация по единому налогу на вмененный доход для отдельных видов деятельности (для индивидуальных предпринимателей, уплачивающих ЕНВД для отдельных видов деятельности);
10. выписка из реестра акционеров, заверенная реестродержателем (для акционерных обществ);
11. выписка из реестра участников общества с указанием гражданства физических лиц – участников общества и долей участников в уставном капитале (для обществ с ограниченной ответственностью).

Минимальное количество подаваемых заявителем документов – 4 документа, максимальное – 10 документов (для юридических лиц).

ДГИ с использованием межведомственного информационного взаимодействия, в том числе посредством доступа к сведениям Базового регистра, обеспечивается получение следующих документов (всего 9–11 документов):

1. выписки из ЕГРИП (для индивидуальных предпринимателей);
2. выписки из ЕГРЮЛ (для юридических лиц);
3. выписки из ЕГПР на выкупаемое недвижимое имущество;
4. выписки из ГКН на выкупаемое недвижимое имущество;
5. информации о периодах включения заявителя в Реестр субъектов МСП города Москвы с указанием сведений о наличии в указанных периодах права на поддержку;
6. документов кадастрового и технического учета (кадастрового паспорта здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения; выписки из технического паспорта домовладения (здания, строения) по форме 1а; справки по форме N 5; поэтажного плана; экспликации к поэтажному плану);
7. кадастрового паспорта земельного участка (в случае если объектом приватизации является отдельно стоящее здание, являющееся собственностью города Москвы);

⁷ Документы, указанные в пунктах 5–11, представляются в случае, если заявитель не был включен в Реестр субъектов малого и среднего предпринимательства Москвы в течение всего периода, определенного пунктом 1 статьи 3 Федерального закона № 159-ФЗ.

8. проекта охранного обязательства собственника (в случае если объектом приватизации является объект культурного наследия).

За счет введения порядка предоставления государственной услуги и утверждения закрытого перечня запрашиваемых документов рассматриваемое регулирование должно оказать воздействие на сокращение общего срока предоставления государственной услуги, на повышение доступности получения услуги субъектами МСП для закрепления перечня подаваемых документов и внедрения возможности предоставления услуги в электронной форме.

Последствия изменения в регулировании

После принятия первой редакции Административного регламента возник ряд проблем, на решение которых были направлены его последующие изменения, утвержденные следующими нормативно-правовыми актами:

- постановлением Правительства Москвы от 22 декабря 2014 г. № 791-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 15 мая 2012 г. № 199-ПП»;
- постановлением Правительства Москвы от 14 мая 2015 г. № 271-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 15 мая 2012 г. № 199-ПП»;
- постановлением Правительства Москвы от 14 мая 2015 г. № 272-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 15 мая 2012 г. № 199-ПП».

Указанными актами были внесены следующие **изменения**.

1) Предусмотрена возможность предоставления государственной услуги в электронной форме с использованием Портала (п. 1.3⁸). Определен порядок получения государственной услуги с использованием Портала: государственная услуга предоставляется только зарегистрированным на Портале пользователям после получения индивидуального кода доступа к личному кабинету (п. 2.4.3).

Изменение было принято после ввода в эксплуатацию Портала в соответствии с Концепцией.

2) Уточнен состав лиц, которые могут выступать в роли заявителей государственной услуги: предусмотрена возможность подачи заявления руководителем юридического лица и представителем юридического лица с доверенностью, заверенной руководителем (п. 2.4.2.1, 2.4.2.2).

Внесение поправок в регулирование было вызвано большим количеством обращений на получение государственной услуги представителей юридического лица без подтверждения возможности действовать от имени организации. Эти представители организаций получали отказ в приеме документов, что вызывало их недовольство по причине отсутствия нормативно закреплённых требований к составу лиц, которые могут выступать в качестве заявителей.

3) Расширен состав документов, получаемых уполномоченным должностным лицом ДГИ. Добавлены: кадастровый паспорт земельного участка (в случае если объектом приватизации является отдельно стоящее здание, являющееся собственностью города Москвы) (п. 2.5.1.2.7); проект охранного обязательства собственника (в случае если объектом приватизации является объект культурного наследия) (п. 2.5.1.2.8).

Требование к получению кадастрового паспорта земельного участка мотивировано необходимостью проверки отсутствия ограничений или обременений, препятствующих передаче объекта недвижимости в частную собственность или вводящих дополнительные условия в договор купли-продажи. Требование к получению охранного обязательства собственника было установлено для проверки наличия дополнительных условий, которые должны быть зафиксированы в договоре купли-продажи объекта культурного наследия.

4) Расширен перечень оснований для отказа в приеме документов, необходимых для

⁸ Здесь и далее даются ссылки, указывающие на пункт Административного регламента, который был добавлен или изменен по сравнению с предыдущими редакциями.

предоставления государственной услуги: добавлены причины, связанные с нарушением состава и содержания подаваемых заявителем документов, добавлены причины отказа, связанные с подачей документов лицом, не являющимся заявителем в соответствии с административным регламентом, добавлены причины отказа, связанные с подачей заявления через Портал (п. 2.8.1.1–2.8.1.8, 2.8.2). Уточнены порядок и сроки принятия решения об отказе в приеме документов на оказание государственной услуги при подаче заявления лично и через Портал (п.2.8.5–2.8.7).

Данное изменение регулирования было связано с невозможностью отказа заявителю в приеме документов на начальном этапе предоставления государственной услуги в случае предоставления неактуальных или недостоверных и противоречивых сведений. Кроме этого, до введения поправки в случае, когда нарушения в составе и содержании подаваемых заявителем документов не были выявлены в момент приема документов, позднее заявителю не мог быть направлен отказ в приеме документов. Причины отказа, связанные с подачей заявления через Портал, были связаны с регламентацией процедуры оказания услуги в электронном виде.

5) Расширен перечень оснований для приостановления предоставления государственной услуги и установлены сроки приостановлений. Добавлены следующие основания:

- обеспечение изменений сведений об объекте недвижимости в ГКН и внесения сведений о вновь созданном объекте недвижимости в результате разделения ранее учтенного в ГКН (в случае изменения объекта недвижимости, в отношении которого подан запрос) (п. 2.9.1.2.2, 2.9.1.2.3);
- обеспечение внесения сведений (изменений сведений) об объекте недвижимости в ЕГРП (п. 2.9.1.3);
- внесение сведений (изменения сведений) в ГКН при государственной регистрации права на недвижимое имущество собственности города Москвы (п. 2.9.1.6);
- представление экспертного заключения саморегулируемой организации оценщиков на подтверждение стоимости объекта оценки и соответствия отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (п. 2.9.1.7);
- обеспечение получения проекта охранного обязательства собственника (в случае если объектом приватизации является объект культурного наследия) (п. 2.9.1.8).

6) Установлено, что решение о приостановлении и возобновлении предоставления государственной услуги направляется заявителю.

Многие объекты недвижимости, по которым подаются заявления на оказание государственной услуги «Возмездное отчуждение», не выделены в качестве самостоятельных объектов (например, офисное помещение в здании) или содержат расхождения в сведениях ДГИ, Росреестра и МосгорБТИ.

До введения изменений в регулировании сроки оказания перечисленных административных процедур включались в общий срок оказания государственной услуги. Но данные процедуры относятся к ведению ведомств, не подотчетных ДГИ (в том числе ДКН г. Москвы, Москомархитектуры, Росреестра). Таким образом, в случае осуществления перечисленных приостановлений возникали нарушения общих сроков предоставления государственной услуги, и при этом ДГИ должен был нести ответственность за длительность вышеуказанных процедур, выполняемых другими ведомствами.

Изменение регулирования, направленное на извещение заявителя о приостановлении предоставления государственной услуги, позволило снизить количество жалоб от заявителей, связанных со сроками оказания государственной услуги, и повысить качество планирования их деятельности, связанной с управлением выкупаемым объектом недвижимости.

7) Уточнены основания для отказа в предоставлении государственной услуги:

- истечение срока приостановления предоставления государственной услуги, если в

течение данного срока не были устранены причины, ставшие основанием приостановления предоставления государственной услуги, за исключением срока подписания заявителем договора купли-продажи недвижимого имущества (п. 2.10.1.1);

- отказ в получении охранного обязательства собственника (в случае если объектом приватизации является объект культурного наследия) (п. 2.10.1.8);
- отсутствие кадастрового паспорта земельного участка, на котором размещен объект недвижимости (в случае если объектом приватизации является отдельно стоящее здание, являющееся собственностью города Москвы) (п. 2.10.1.9);
- использование объекта не по назначению, отсутствие хозяйственной деятельности в помещении, отсутствие доступа в помещение представителю собственника для проведения его осмотра (п. 2.10.1.10).

Закрепление оснований для отказа в Административном регламенте обусловлено невозможностью предоставления преимущественного права выкупа как средства имущественной поддержки субъектов МСП при вышеперечисленных обстоятельствах. Это защищает позицию ДГИ при возникновении судебных споров, инициированных заявителями в случае оспаривания решения ДГИ.

8) Уточнено, что должностным лицом, ответственным за выполнение административной процедуры, может являться не только специалист ДГИ, но и Государственного казенного учреждения города Москвы «Московский центр недвижимости» (п. 3.2.2).

Обеспечение возможности привлечения подведомственного учреждения связано с недостаточностью ресурсов ДГИ для обработки входящего потока обращений за получением государственной услуги и невозможностью аутсорсинга отдельных функций, связанных с неразглашением конфиденциальной информации о заявителях.

9) Расширен перечень обязанностей должностных лиц, ответственных за обработку документов (информации): добавлена обязанность организации и получения проекта охранного обязательства собственника (в случае если объектом приватизации является объект культурного наследия) (п. 3.3.3).

Изменение регулирования обусловлено необходимостью наделения соответствующими полномочиями должностных лиц, ответственных за получение охранного обязательства собственника с использованием межведомственного информационного взаимодействия и информационных систем ДГИ. Поправка позволила подведомственной организации, оказывающей содействие в запросе документов, использовать информационные ресурсы ДГИ.

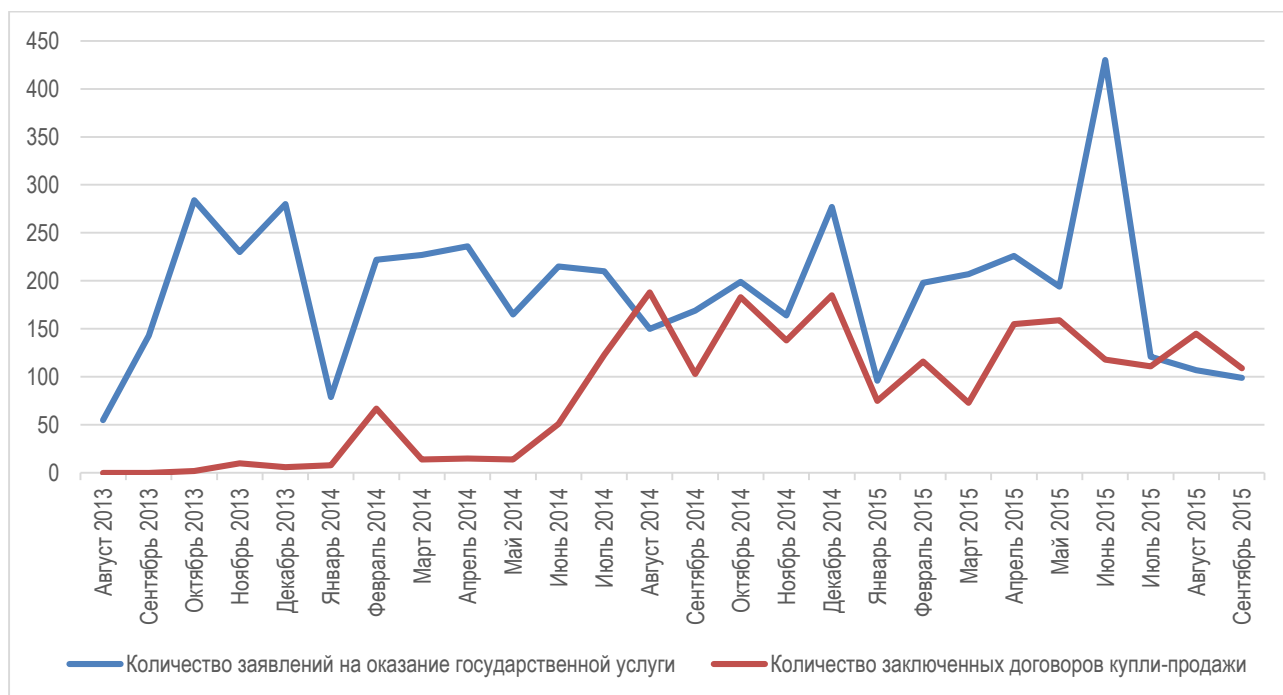
10) Установлен досудебный (внесудебный) порядок обжалования решений и действий (бездействия) ДГИ и его должностных лиц (п. 5).

Досудебный порядок обжалования решений и действий ДГИ направлен на регламентацию процедуры решения споров, связанных с ошибочными действиями ДГИ в отношении исполнения административных процедур, сопутствующих предоставлению государственной услуги «Возмездное отчуждение».

Таким образом, принятие Административного регламента не снимало всех существовавших до этого проблем. Тем не менее, был введен ряд поправок, которые улучшили качество и доступность предоставления государственной услуги «Возмездное отчуждение».

В краткосрочной перспективе принятие регламента позволило ликвидировать накопившуюся очередь принятых, но необработанных заявлений на приватизацию государственного имущества субъектами МСП. В долгосрочной перспективе принятие административного регламента должно привести к возможности обработки потока входящих заявлений на предоставление государственной услуги «Возмездное отчуждение» в установленные нормативно и приемлемые для заявителей сроки. Данные выводы подтверждаются динамикой поданных заявлений и заключенных договоров купли-продажи

недвижимого имущества за период действия Административного регламента (см. рис. 3).



Источник: данные ДГИ.

Рисунок 3. Количество поданных заявлений на оказание государственной услуги и заключенных договоров купли-продажи недвижимого имущества в период действия Административного регламента⁹

Несмотря на то, что принятие регулирования позволило решить большую часть существующих проблем, некоторые из них сохраняются. В рамках проведенной оценки фактического воздействия было установлено, что на данный момент возможность предоставления государственной услуги «Возмездное отчуждение» в электронном виде, предусмотренная Административным регламентом, отсутствует. В информационных материалах, предоставленных ДГИ, отмечается, что в настоящий момент государственная услуга оказывается только в режиме «одного окна» ДГИ.

2.4. Прогноз ожидаемого результата от введения нового регулирования

Количественные оценки ожидаемого результата от введения регулирования установлены в ППМ № 199-ПП и касаются только сроков оказания государственной услуги и показателей ее доступности и качества:

1. Срок предоставления государственной услуги – не более 30 рабочих дней без учета приостановлений.
2. Срок регистрации запроса заявителя – 15 минут.
3. Время ожидания в очереди при подаче запроса – 15 минут.
4. Время ожидания в очереди при получении результата предоставления государственной услуги – 15 минут.
5. Время ожидания в очереди при подаче запроса по предварительной записи – 10 минут.

На момент принятия регулирования предполагалось, что для обеспечения его работоспособности должен быть проведен комплекс организационно-технических мероприятий.

⁹ Отставание показателя количества заключенных договоров купли-продажи от количества поданных заявлений связано в том числе с наличием отказов заявителям в приеме документов и оказанием государственной услуги.

3. Оценка фактического изменения при новом регулировании условий деятельности основных групп субъектов регулируемых отношений

3.1. Сравнительный анализ условий деятельности групп (подгрупп) субъектов регулируемых отношений в периоды до изменения в регулировании отношений и при проведении оценки фактического воздействия. Оценка динамики изменений количественного и качественного состава этих групп (подгрупп) субъектов, оценка влияния нового регулирования на эти показатели

К основным группам субъектов, интересы которых затрагиваются установленным регулированием, относятся:

1. субъекты предпринимательской, инвестиционной и иной деятельности;
2. органы исполнительной власти города Москвы, уполномоченные организации.

Ниже более подробно описаны группы (подгруппы) субъектов регулируемых отношений и их количественная оценка на момент проведения оценки фактического воздействия.

3.1.1. Группа затронутых лиц 1: субъекты предпринимательской, инвестиционной и иной деятельности

В соответствии со ст. 3 Федерального закона № 159-ФЗ чтобы иметь право воспользоваться государственной услугой «Возмездное отчуждение», арендатор объектов недвижимого имущества, находящихся в государственной собственности города Москвы, должен обеспечить выполнение следующих условий:

- заявитель должен являться субъектом МСП;
- должна отсутствовать задолженность по арендной плате за выкупаемое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества или в случае, предусмотренном частью 2.1 статьи 9 Федерального закона № 159-ФЗ, на день подачи заявления на получение государственной услуги;
- выкупаемое недвижимое имущество не должно быть включено в Перечень, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 статьи 9 Федерального закона № 159-ФЗ;
- арендуемое имущество по состоянию на 1 июля 2015 г. должно находиться во временном владении и (или) временном пользовании заявителя непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором аренды данного имущества, а в случае, предусмотренном частью 2.1 статьи 9 Федерального закона № 159-ФЗ, – в течение трех и более лет.

На основании данных норм среди субъектов предпринимательской, инвестиционной и иной деятельности, интересы которых затрагиваются установленным регулированием, выделяются следующие основные подгруппы:

- субъекты МСП, осуществившие выкуп государственного имущества из собственности города Москвы;
- действующие арендаторы государственного имущества в собственности города Москвы – субъекты МСП, на 01 июля 2015 г. арендующие имущество на протяжении двух и более лет.

По данным ДГИ, с момента вступления в силу Административного регламента и до момента проведения оценки фактического воздействия, 2168 субъектов МСП осуществили выкуп государственного имущества из собственности города Москвы по процедурам, закрепленным в ППМ № 199-ПП.

Кроме того, Перечень содержит 16 151 объект государственного имущества в собственности города Москвы, которые на 01 июля 2015 г. арендуются субъектами МСП на протяжении двух и более лет.

Изменение численности субъектов предпринимательской, инвестиционной и иной деятельности, имеющих право на возмездное отчуждение арендуемого недвижимого имущества из государственной собственности города Москвы, связано с изменением требований к получателям государственной услуги, которые закреплены на федеральном уровне, а также в иных актах городского уровня. В то же время рассматриваемое регулирование только устанавливает порядок оказания государственной услуги «Возмездное отчуждение» и не может влиять на динамику численности потенциальных получателей государственной услуги.

Также в городе Москве действует семь бизнес-ассоциаций и организаций, представляющих интересы предпринимателей:

- 1) МГО «Деловая Россия»;
- 2) Региональное (московское) отделение РСПП;
- 3) Московское отделение общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России»;
- 4) Московская торгово-промышленная палата;
- 5) Межрегиональная общественная организация «Московская ассоциация предпринимателей»;
- 6) Клуб инвесторов Москвы;
- 7) Уполномоченный по защите прав предпринимателей в городе Москве.

В рамках проведения оценки фактического воздействия ППМ № 199-ПП были проведены опросы субъектов предпринимательской, инвестиционной и иной деятельности, интересы которых затрагиваются установленным регулированием (см. табл. 3). Сводка по результатам публичных консультаций представлена в приложении 1 к настоящему отчету.

Таблица 3. Количество участников публичных консультаций (опросов) по группе «Субъекты предпринимательской, инвестиционной и иной деятельности»

№ п/п	Наименование целевой группы	Количество участников, входящих в данную целевую группу	Доля от генеральной совокупности (оценка), %
1	Субъекты предпринимательской и инвестиционной деятельности – субъекты малого и среднего предпринимательства (далее также – субъекты МСП), осуществившие выкуп государственного имущества из собственности города Москвы	10 (неформализованные интервью)	0,5
2	Субъекты предпринимательской и инвестиционной деятельности – действующие арендаторы государственного имущества в собственности города Москвы – субъекты МСП, на 01 июля 2015 г. арендующие имущество на протяжении двух и более лет	116 (телефонное анкетирование)	0,7
3	Бизнес-ассоциации и организации, представляющие интересы субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности	4 (неформализованные интервью)	57,1

Источник: Отчет по результатам публичных консультаций, проведенных в целях оценки фактического воздействия ППМ № 199-ПП.

В рамках проведения оценки фактического воздействия ППМ № 199-ПП были опрошены 0,5% субъектов МСП, осуществивших выкуп государственного имущества из собственности города Москвы по процедурам, закрепленным в ППМ № 199-ПП, а также 0,7% организаций, которые являются потенциальными получателями услуг.

3.1.2. Группа затронутых лиц 2: органы исполнительной власти, уполномоченные организации

Всего в рассматриваемом регулировании задействовано три органа исполнительной власти и две подведомственные организации города Москвы:

1. Департамент городского имущества города Москвы (ДГИ);
 2. Департамент науки, промышленной политики и предпринимательства города Москвы (ДНПиП);
 3. Департамент культурного наследия города Москвы (ДКН);
 4. ГУП МосгорБТИ;
 5. Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Малый бизнес Москвы» (ГБУ «МБМ»);
- и территориальные органы двух федеральных органов исполнительной власти:
6. Управление Федеральной налоговой службы России по городу Москве (ФНС России);
 7. Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (Росреестр).

Изменений в численности в рассматриваемой группе за время действия ППМ № 199-ПП не произошло.

Основные функции в рамках рассматриваемого регулирования возложены на ДГИ, который:

- обеспечивает внесение сведений в Перечень;
- осуществляет прием и регистрацию документов (информации) в соответствии с Едиными требованиями к предоставлению государственных услуг в городе Москве;
- запрашивает и получает необходимые для предоставления государственной услуги документы (информацию), находящиеся в распоряжении других органов исполнительной власти;
- организует подготовку документов технического и кадастрового учета, внесение сведений в ЕГРП;
- формирует результат предоставления государственной услуги: распоряжение ДГИ об условиях приватизации арендуемого субъектами МСП недвижимого имущества или правовой акт Правительства Москвы, договор купли-продажи объекта недвижимого имущества, находящегося в собственности города Москвы.

В рамках публичных консультаций от ДГИ поступила информация в письменном виде.

3.2. Проблемы и риски субъектов предпринимательской и иной деятельности, установленные по результатам публичных консультаций

Анализ мнений, полученных в ходе опроса субъектов МСП, осуществивших выкуп государственного имущества из собственности города Москвы, позволяет сделать следующие выводы.

В целом отношение к процедурам в рамках предоставления ДГИ государственной услуги «Возмездное отчуждение» можно охарактеризовать как позитивное. Большинство респондентов положительно относятся к самой возможности выкупа недвижимого имущества из государственной собственности города Москвы.

Ни один из опрошенных респондентов не подавал заявление на оказание услуги через Портал. В основном это связано с тем, что предприниматели больше доверяют способу личной подачи документов, чтобы удостовериться, что они приняты, соответствуют комплектности.

В целом у опрошенных получателей услуги не возникло серьезных проблем со сбором документов, сроками согласований (лишь один из респондентов заявил о длительности сроков, однако не уточнил, какие из этапов потребовали значительного количества времени). Не отмечалось и случаев запроса дополнительных (не закрепленных нормативным правовым актом) документов. Вместе с тем некоторыми респондентами были обозначены основные проблемы при получении государственной услуги:

- 1) сложность и длительность этапа формирования объекта (проведение оценки стоимости объекта, его технического учета, внесение изменений в ГКН или ЕГРП);
- 2) необходимость самостоятельного прохождения процедуры государственной регистрации договора купли-продажи в Росреестре субъектом предпринимательской деятельности;
- 3) проблемы информационного и консультационного обеспечения оказания государственной услуги.

Кроме того, были отмечены проблемы, которые не связаны напрямую с реализацией норм рассматриваемого административного регламента, но влияют на отношение к государственной услуге по возмездному отчуждению недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства из государственной собственности города Москвы. В частности, была отмечена проблема высокой стоимости выкупа недвижимого имущества из государственной собственности города Москвы (данную проблему отметили большинство опрошенных, оценка завышения стоимости варьируется от 25% до 100%).

Интервью с представителями организаций, представляющих интересы предпринимательского сообщества, также подтвердили наличие проблемы: встречается завышение оценки стоимости выкупа недвижимого имущества из государственной собственности города Москвы.

Опрос субъектов МСП – действующих арендаторов государственного имущества в собственности города Москвы (на 01 июля 2015 г. арендующих имущество на протяжении двух и более лет, т.е. имеющих потенциальное право воспользоваться государственной услугой по возмездному отчуждению данного имущества) показал следующее.

105 из 116 респондентов (91%) знают о своем праве выкупить у города арендуемый ими объект недвижимого имущества. При этом из 11 компаний, не обладающих информацией о существовании государственной услуги «Возмездное отчуждение», семь компаний (63%) отметили высокую важность возможности выкупа у города арендуемого ими помещения. Две из 11 компаний (18%) заявили, что возможность выкупа у города арендуемого имущества не важна.

На вопрос, насколько для малого и среднего бизнеса важна возможность выкупить у города арендуемое им помещение, большинство респондентов (80%) отмечают важность данной возможности (очень важна, скорее важна), в то же время только 10% считают эту возможность скорее неважной.

77 из 116 респондентов (66%) уже подали заявление на оказание государственной услуги или планируют реализовать свое право на выкуп арендуемого объекта недвижимости в будущем.

Таким образом, большинство субъектов МСП – арендаторов государственного имущества, находящегося в собственности города Москвы, знают о существовании рассматриваемой государственной услуги и высоко оценивают наличие возможности выкупа, значительная часть арендаторов или планируют воспользоваться ею, или уже реализуют данную возможность на практике.

42 из 105 респондентов (40%) подавали заявление на реализацию права выкупа арендуемого недвижимого имущества из государственной собственности города Москвы. Наиболее популярная причина обращения за получением государственной услуги «Возмездное отчуждение» – высокая текущая ставка арендной платы или ожидание увеличения ставки арендной платы в будущем. Наиболее вероятно, что для предпринимателей, планирующих

использовать арендуемый объект недвижимости в течение длительного времени, издержки на выкуп объекта недвижимости и уплату налогов ниже, чем арендная плата, ставка которой год от года увеличивается.

На рисунке 4 представлено распределение ответов респондентов в отношении причин принятия решения о выкупе арендуемого у города недвижимого имущества в собственность. На данный вопрос ответили 42 респондента, подавшие заявление на получение государственной услуги «Возмездное отчуждение».



Источник: опрос в рамках публичных консультаций.

Рисунок 4. Причины реализации права выкупа арендуемого недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности города Москвы, в процентах от количества ответивших респондентов¹⁰

Под обеспечением гарантии стабильности в данном случае подразумевается совокупность следующих причин:

- избежание риска потери объекта на торгах по продаже государственного имущества;
- избежание риска отказа ДГИ от пролонгации договора аренды по окончании срока его действия.

Под повышением эффективности управления объектом понимаются возможности:

- осуществления перепланировок;
- сдачи объекта (части объекта) недвижимости в аренду;
- использования объекта недвижимости в качестве предмета залога.

Таким образом, причины выкупа арендуемого объекта недвижимости в собственность можно условно разделить на две группы:

- причины, связанные с отменой выплат арендной платы (указали 43% ответивших);
- причины, связанные с желанием осуществления улучшений или изменения вида использования объекта недвижимости в долгосрочной перспективе (указали 36% ответивших).

63 из 105 респондентов (60%) не подавали заявление на реализацию права выкупа арендуемого недвижимого имущества из государственной собственности города Москвы. Распределение ответов респондентов в отношении причин нежелания получения

¹⁰ Сумма долей превышает 100%, так как некоторые респонденты отмечали несколько вариантов ответов

государственной услуги «Возмездное отчуждение» представлено на рисунке 5.



Источник: опрос в рамках публичных консультаций.

Рис. 5. Причины нежелания получения государственной услуги «Возмездное отчуждение»¹¹, в процентах от количества ответивших респондентов

Семь респондентов указали одновременно две причины отказа от получения государственной услуги «Возмездное отчуждение»:

- высокая стоимость выкупаемого помещения;
- выгоднее арендовать.

Четверо из этих семи респондентов также указали причину высоких ставок налога на имущество. Причины отказа «сложная процедура» и «непонятные требования» указали всего пять респондентов (трое из пяти назвали одновременно обе причины).

В качестве иных причин нежелания реализации преимущественного права выкупа были упомянуты следующие:

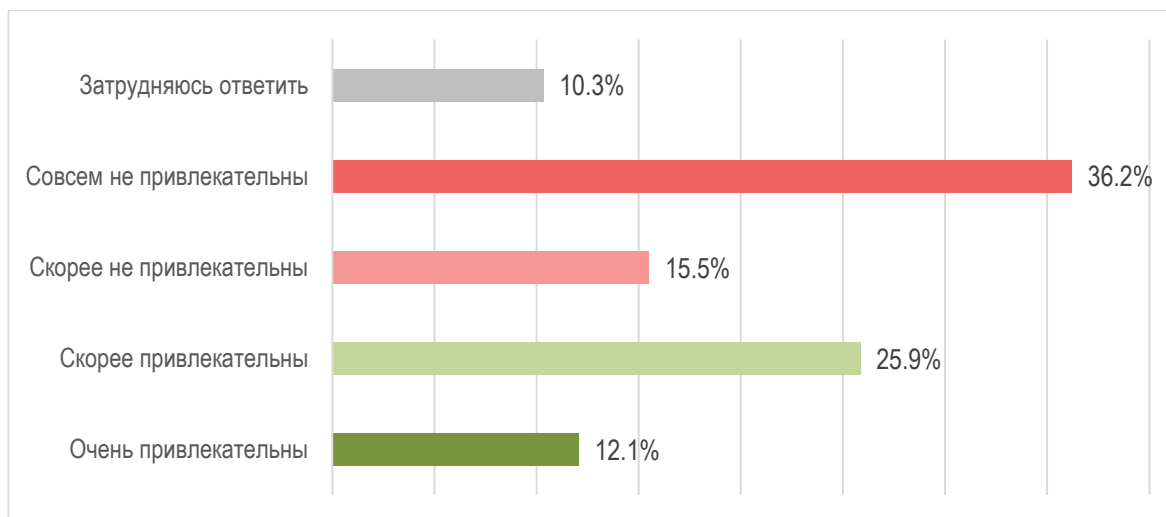
- отсутствие необходимых денежных средств;
- неготовность подать заявление в настоящее время (возможно, подадут заявление в будущем);
- уверенность в невозможности получения положительного результата предоставления государственной услуги «Возмездное отчуждение».

Таким образом, для большинства респондентов причины нежелания реализации права выкупа арендуемого государственного имущества не связаны с проблемами реализации Административного регламента.

Несмотря на то, что цена выкупаемого государственного имущества, устанавливаемая независимым оценщиком, не относится к сфере регулирования ППМ № 199-ПП, этот фактор, как свидетельствуют проведенные опросы, является наиболее значимым при принятии решения о выкупе арендуемого недвижимого имущества в собственность.

На рисунке 6 представлено распределение ответов респондентов о привлекательности условий выкупа недвижимого имущества по рыночной стоимости и условий рассрочки, установленных Федеральным законом № 159-ФЗ.

¹¹ Сумма долей превышает 100% по той причине, что некоторые респонденты указали несколько вариантов ответа.



Источник: опрос в рамках публичных консультаций.

Рисунок 6. Распределение ответов на вопрос о привлекательности выкупа недвижимого имущества по рыночной стоимости с возможной рассрочкой оплаты на пять лет в текущих экономических условиях

По результатам опроса было выявлено, что 36% предпринимателей считают, что стоимость выкупа недвижимого имущества по рыночной стоимости и условия рассрочки, установленные Федеральным законом № 159-ФЗ, являются «совсем не привлекательными» в текущих экономических условиях, еще 16% находят эти условия «скорее непривлекательными». «Скорее привлекательными» такие условия охарактеризовали 26% респондентов – потенциальных заявителей; «очень привлекательными» установленные условия видят только 12% предпринимателей (остальные 10% опрошенных затруднились с ответом).

33 из 42 респондентов (79%), подававших заявление на предоставление государственной услуги «Возмездное отчуждение», отметили, что сложностей при сборе и подаче документов не возникло, четыре респондента (10%) заявили, что при подаче документов у них возникли сложности. В двух случаях были нарекания на работу органов исполнительной власти при приеме документов.

Восемь из 42 опрошенных заявителей получили отказ в предоставлении государственной услуги. Были названы следующие причины отказа:

- неподписание заявителем договора купли-продажи в отведенные административным регламентом сроки;
- наличие несогласованной самовольной перепланировки;
- наличие задолженности по арендной плате;
- наличие технических ограничений арендуемого помещения (часть помещения относится к гражданской обороне);
- повторное обращение после отказа в реализации права выкупа.

Резюмируя основные нарекания опрошенных заявителей, связанные с получением рассматриваемой государственной услуги, можно заключить, что касаются они в первую очередь несогласия субъектов МСП с оценочной стоимостью объекта. Нарекания вызывали и процедуры, связанные с участием федеральных органов, а также отмечались недостатки информационного и консультационного обеспечения.

Уполномоченным по защите прав предпринимателей в городе Москве были выделены следующие проблемы и риски рассматриваемого регулирования, поступившие в рамках публичных консультаций.

- 1) Отсутствие в Административном регламенте положений, предусматривающих зачет

стоимости неотделимых улучшений арендуемого имущества в счет оплаты приобретаемого арендуемого имущества в случае, если указанные улучшения осуществлены с согласия арендодателя.

- 2) Отсутствие в Административном регламенте требований о направлении заявителю мотивированного письменного решения.
- 3) Противоречие некоторых норм Административного регламента федеральному законодательству.
- 4) Отсутствие в Административном регламенте в перечне оснований для приостановления предоставления государственной услуги такого основания, как оспаривание субъектом малого или среднего предпринимательства достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества.
- 5) Наличие в тексте Административного регламента ссылок на нормативные правовые акты, утратившие силу.
- 6) Отсутствие возможности применения нормы Федерального закона № 159-ФЗ (в редакции Федерального закона от 29 июня 2015 г. № 158-ФЗ, вступившего в силу с 30 июня 2015 г.), в соответствии с которой максимальный срок рассрочки оплаты договора купли-продажи не может составлять менее пяти лет, субъектами МСП, заключившими договора до вступления данной нормы в силу.

1) Отсутствие в Административном регламенте положений, предусматривающих зачет стоимости неотделимых улучшений арендуемого имущества в счет оплаты приобретаемого арендуемого имущества в случае, если указанные улучшения осуществлены с согласия арендодателя.

Федеральным законом № 159-ФЗ субъектам МСП предоставляется преимущественное право выкупа арендованных ими нежилых помещений. По мнению опрошенных в ходе публичных обсуждений предпринимателей, данное право, безусловно, привлекательно, поскольку позволяет придать своему бизнесу большую стабильность. В числе важных для арендаторов условий Федеральный закон № 159-ФЗ предусматривает зачет стоимости неотделимых улучшений, произведенных арендатором, в счет покупной цены выкупаемого объекта недвижимости. Предусмотренный зачет представляется возможным рассматривать в качестве льготы, поскольку само правило указывает на приоритетное значение экономических интересов покупателя перед интересами собственника, а также исходя из принципа императивности правила о зачете.

Регулируя отношения в сфере приватизации, когда одной из сторон договора является не частный хозяйствующий субъект, а государство, экономическим интересам предпринимателя придается приоритетное значение, что обусловлено реализацией государством своей экономической политики путем установления особых льготных правил приобретения государственной собственности. Поэтому императивность закрепленных в ч. 6 статьи 5 Федерального закона № 159-ФЗ норм конституционно обоснованно ограничивает принцип свободы договора. Специально установленная норма Федерального закона № 159-ФЗ (пункт 6 статьи 5), направленная на оказание государственной поддержки предприятиям малого и среднего бизнеса, не содержит оговорку о применимости данной нормы, если в договоре аренды не предусмотрено иное. Поэтому арендодатель при отчуждении недвижимого имущества не должен включать в стоимость этого недвижимого имущества стоимость неотделимых улучшений независимо от условий договора аренды.

Целью Федерального закона № 159-ФЗ является установление специальных условий приватизации, урегулирование особого порядка совершения сделок. Под особым порядком имеется в виду и особый порядок определения такого существенного условия договора купли-продажи, как цена договора (пунктом 6 статьи 5 Федерального закона № 159-ФЗ определено:

«Стоимость неотделимых улучшений арендуемого имущества засчитывается в счет оплаты приобретаемого арендуемого имущества в случае, если указанные улучшения осуществлены с согласия арендодателей»). Особым является и способ охраны регулятивных норм Федерального закона № 159-ФЗ от неправомерного поведения сторон правоотношения. Так, ч. 1 ст. 6 предусматривает в качестве общей санкции за несоблюдение требований Федерального закона № 159-ФЗ ничтожность сделки.

Таким образом, заключенный в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 159-ФЗ, договор купли-продажи, в котором отсутствует условие о зачете стоимости неотделимых улучшений, является ничтожной сделкой в силу ч. 1 ст. 6 Федерального закона № 159-ФЗ. Недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения (ч. 1 ст. 167 ГК РФ). Вследствие ничтожности сделки по правилу ст. 167 ГК РФ стороны сделки должны быть приведены в первоначальное положение.

Согласно п. 11 информационного письма Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 5 ноября 2009 г. № 134 «О некоторых вопросах применения Федерального закона “Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации”» ничтожными в силу ч. 1 ст. 6 Федерального закона № 159-ФЗ являются договоры купли-продажи недвижимого имущества и иные сделки, направленные на возмездное отчуждение субъектам МСП из государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности арендуемого ими недвижимого имущества и совершенные с нарушением требований, установленных Федеральным законом № 159-ФЗ.

Как сказано выше, правило о ничтожности сделки, предусмотренное ч. 1 ст. 6 Федерального закона 159-ФЗ, направлено на защиту прав субъектов малого и среднего предпринимательства. Поэтому заключение ничтожной сделки купли-продажи не может толковаться как использование предпринимателем своего преимущественного права приобретения арендуемого недвижимого имущества. Иное противоречило бы конституционным основам регулирования предпринимательской деятельности.

По смыслу ч. 1 ст. 45 Конституции РФ во взаимосвязи ее со статьями 2, 17 и 18 правомерен вывод о создании государством наиболее благоприятных условий для рыночной экономики как путем непосредственно регулирующего государственного воздействия, так и через стимулирование свободной экономической деятельности, основанной на принципах самоорганизации, баланса частных и публичных интересов, в целях выработки отвечающей интересам и потребностям общества государственной экономической политики.

По смыслу ч. 3 ст. 55 Конституции РФ во взаимосвязи со статьями 8, 17, 34 и 35 возможные ограничения федеральным законом права владения, пользования и распоряжения имуществом, а также свободы предпринимательской деятельности и свободы договоров, исходя из общих принципов права, должны отвечать требованиям справедливости, быть адекватными, пропорциональными, соразмерными и необходимыми для защиты конституционно значимых ценностей, в том числе частных и публичных прав и законных интересов других лиц, не иметь обратной силы и не затрагивать само существо конституционного права, то есть не ограничивать пределы и применение основного содержания соответствующих конституционных норм.

Рассматриваемый Административный регламент по смыслу п. 3.3.3 в отношении стоимости выкупаемого недвижимого имущества сообщает о рыночной стоимости такого имущества как об условии приватизации. Данная информация не в полной мере отражает права субъектов МСП, гарантируемые Федеральным законом № 159-ФЗ.

По данной проблеме ДГИ была озвучена следующая позиция:

В соответствии с частью 6 статьи 5 Федерального закона № 159-ФЗ стоимость

неотделимых улучшений арендуемого имущества засчитывается в счет оплаты приобретаемого арендуемого имущества в случае, если указанные улучшения осуществлены с согласия арендодателей.

В соответствии с этим требованием Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ Департамент принимает к рассмотрению все заявления арендаторов о зачете неотделимых улучшений арендуемого имущества, которые были проведены с разрешения арендодателя. Однако при направлении таких заявлений арендаторы, как правило, прикладывают разрешение Департамента на проведение перепланировки арендуемого нежилого помещения. Такие разрешения выдавались Департаментом в целях приспособления параметров нежилого помещения к текущей деятельности арендатора. Перепланировки осуществлялись арендаторами одновременно с текущим ремонтом помещения, проведение которого является обязанностью арендатора в соответствии с договором аренды. Действующим законодательством не предусмотрена компенсация затрат арендатора на проведение текущего ремонта.

На основании изложенного Департамент считает необходимым оставить существующий порядок зачета неотделимых улучшений арендуемого имущества, который соответствует действующему законодательству.

В настоящее время отсутствует механизм обоснования и подтверждения стоимости неотделимых улучшений арендуемого недвижимого имущества. Данный вопрос не урегулирован федеральным законодательством.

2) Отсутствие в Административном регламенте требований о направлении заявителю мотивированного письменного решения.

Действующим Административным регламентом предоставления государственной услуги «Возмездное отчуждение» (далее также – Регламент) не устанавливается требование о направлении заявителю мотивированного письменного решения. Так, пунктами 2.8.4–2.8.7 Административного регламента регулируется оформление и выдача (направление) заявителю письменного решения об отказе в приеме документов. Пунктом 2.9.5 Административного регламента регулируется оформление и выдача (направление) заявителю письменного решения о приостановлении предоставления государственной услуги. Пунктом 2.10.3 Административного регламента регулируется оформление и выдача (направление) заявителю письменного решения об отказе в предоставлении государственной услуги.

Отсутствие требований детализировать на практике приводит к тому, что причины принятия соответствующих решений могут сообщаться заявителям общо, в результате чего заявители оказываются лишены полной информации об основаниях принимаемых решений, их возможности по защите своих прав и законных интересов оказываются существенно ограничены.

Это может противоречить п. 5 ст. 2 Федерального закона от 27 июля 2010 г. № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» (далее – Федеральный закон № 210), гарантирующему заявителю право на получение полной, актуальной и достоверной информации о порядке предоставления государственных и муниципальных услуг. Указанная информация, безусловно, включает в себя и информацию о правовых и фактических основаниях решений, принимаемых уполномоченным органом или его должностными лицами при предоставлении государственной услуги.

На текущий момент в Административном регламенте содержатся следующие формулировки, относящиеся к направлению заявителю мотивированного решения:

- 2.9.5. Решение о приостановлении предоставления государственной услуги подписывается уполномоченным должностным лицом Департамента и выдается (направляется) заявителю с указанием причин и срока приостановления не позднее следующего рабочего дня с даты принятия решения о приостановлении предоставления государственной услуги.

- 2.9.6. Решение о приостановлении предоставления государственной услуги по запросу, поданному в электронной форме с использованием Портала, подписывается уполномоченным должностным лицом Департамента с использованием электронной подписи и направляется в «личный кабинет» заявителя на Портале не позднее следующего рабочего дня с даты принятия решения о приостановлении предоставления государственной услуги.
- 2.9.7. Решение о возобновлении предоставления государственной услуги принимается в срок не позднее следующего рабочего дня со дня устранения причин, ставших основанием для приостановления предоставления государственной услуги, и выдается (направляется) заявителю.
- 2.10.3. Решение об отказе в предоставлении государственной услуги подписывается уполномоченным должностным лицом Департамента и выдается (направляется) заявителю с указанием причин отказа не позднее следующего рабочего дня с даты принятия решения об отказе в предоставлении государственной услуги.
- 2.10.4. Решение об отказе в предоставлении государственной услуги по запросу, поданному в электронной форме с использованием Портала, с указанием причин отказа подписывается уполномоченным должностным лицом Департамента с использованием электронной подписи и направляется в "личный кабинет" заявителя на Портале не позднее следующего рабочего дня с даты принятия решения об отказе в предоставлении государственной услуги.

Вместе с тем, как отмечает ДГИ, в настоящий момент Департаментом направляются мотивированные решения об отказах и приостановлениях государственной услуги, в которых отражается исчерпывающая информация о причинах таких решений со ссылкой на соответствующие законодательные акты и, при необходимости, с детализацией технических данных. Так, например, в решении об отказе в предоставлении государственной услуги по пункту 2.10.1.2. «Невозможность предоставления государственной услуги по основаниям, предусмотренным федеральными законами и нормативными правовыми актами города Москвы» по причине невозможности постановки выкупаемого нежилого помещения на кадастровый учет из-за произведенной арендатором незаконной перепланировки Департаментом даются подробные ссылки на все действующие законодательные акты, регулирующие вопросы регистрации права собственности, постановки помещения на кадастровый учет и проведения перепланировки. Кроме того, в решении указываются номера и площади помещений и комнат, которые изменились в результате незаконной перепланировки.

Однако следует отметить, что в целях более полного информирования заявителей о причинах отказов или приостановок и во избежание ситуаций, в которых заявителям приходится обращаться за дополнительными разъяснениями из-за неполноты представленной в решении об отказе (приостановлении) информации, целесообразно усилить внутренний контроль ДГИ за составлением таких документов с акцентом на полную детализацию причин.

3) Противоречие некоторых норм Административного регламента федеральному законодательству.

В пунктах 2.5.1.1.5.1–2.5.1.1.5.7 Административного регламента установлен перечень документов, которые подлежат представлению заявителем, если он не был включен в Реестр субъектов МСП города Москвы в течение всего периода, определенного п. 1 ст. 3 Федерального закона № 159.

Пункты 2.5.1.1.5.1–2.5.1.1.5.5 Административного регламента обязывают заявителей представлять документы, требовать которые от заявителей в соответствии с ч. 2 ст. 14 Федерального закона № 209 и ст. 7 Федерального закона № 210 недопустимо.

Одним из возможных вариантов решения данной проблемы является запрос следующих

документов с использованием межведомственного информационного взаимодействия:

- Форма КНД 1110018 «Сведения о среднесписочной численности работников за предшествующий календарный год» с отметкой налогового органа.
- Формы бухгалтерской отчетности - баланс (Ф1) и отчет о прибылях и убытках (Ф2) с отметкой налогового органа (для юридических лиц, применяющих общую систему налогообложения).
- Декларация по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения (для индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, применяющих упрощенную систему налогообложения).
- Декларация по налогу на доходы физических лиц по форме 3НДФЛ (для индивидуальных предпринимателей, применяющих общий режим налогообложения).
- Декларация по единому налогу на вмененный доход для отдельных видов деятельности (для индивидуальных предпринимателей, уплачивающих ЕНВД для отдельных видов деятельности).

Тем не менее, в настоящий момент Федеральный реестр субъектов малого и среднего бизнеса, позволяющий получить ДГИ перечисленные документы в электронном виде, не создан. Предполагается, что реестр субъектов МСП, за создание и наполнение которого отвечает ФНС, будет введен в действие с 1 января 2017 г.

Внесение изменений в Административный регламент в части получения вышеперечисленных документов путем межведомственного взаимодействия целесообразно только после организации такого взаимодействия в электронном виде.

4) Отсутствие в Административном регламенте в перечне оснований для приостановления предоставления государственной услуги такого основания, как оспаривание субъектом малого или среднего предпринимательства достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества.

Рассматриваемый Административный регламент не содержит в перечне оснований для приостановления предоставления государственной услуги (см. п. 2.9.1) такое, как оспаривание субъектом МСП достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества.

Данный факт противоречит положениям ч. 4.1 ст. 4 Федерального закона № 159, ведет к нарушению прав и законных интересов заявителей.

Вместе с тем, ДГИ было отмечено, что в соответствии с частью 1 статьи 445 Гражданского кодекса РФ в случаях, когда в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами для стороны, которой направлена оферта (проект договора), заключение договора обязательно, эта сторона должна направить другой стороне извещение об акцепте, либо об отказе от акцепта, либо об акцепте оферты на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора) в течение тридцати дней со дня получения оферты.

Сторона, направившая оферту и получившая от стороны, для которой заключение договора обязательно, извещение о ее акцепте на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора), вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда в течение тридцати дней со дня получения такого извещения либо истечения срока для акцепта.

Таким образом, арендатор, направивший протокол разногласий к проекту договора купли-продажи по цене имущества должен получить от Департамента либо согласие на подписание договора купли-продажи с предлагаемой значительно меньшей ценой объекта, либо отказ от подписания такого договора.

В данном случае включение в Административный регламент решения о приостановлении

государственной услуги нарушит обязательную для обеих сторон процедуру исполнения статьи 445 Гражданского кодекса РФ (заключение договора в обязательном порядке), которая гласит, что «в случаях, когда для стороны, которой направлена оферта (проект договора), заключение договора обязательно, эта сторона должна направить другой стороне извещение об акцепте, либо об отказе от акцепта, либо об акцепте оферты на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора) в течение тридцати дней со дня получения оферты. Сторона, направившая оферту и получившая от стороны, для которой заключение договора обязательно, извещение о ее акцепте на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора), вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда в течение тридцати дней со дня получения такого извещения либо истечения срока для акцепта».

Таким образом, считаем нецелесообразным включение в Административный регламент в перечень оснований для приостановления предоставления государственной услуги такого основания, как оспаривание субъектом малого или среднего предпринимательства достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества.

5) Наличие в тексте Административного регламента ссылок на нормативные правовые акты, утратившие силу

В связи с изданием постановления Правительства Российской Федерации от 13 июля 2015 г. № 702 утратило силу постановление Правительства Российской Федерации от 9 февраля 2013 г. № 101 «О предельных значениях выручки от реализации товаров (работ, услуг) для каждой категории субъектов малого и среднего предпринимательства».

В то же время в пункте 2.2 Административного регламента абзац двенадцатый содержит ссылку на данное постановление.

6) Отсутствие возможности применения нормы Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 159-ФЗ (в редакции Федерального закона от 29 июня 2015 г. № 158-ФЗ, вступившего в силу с 30 июня 2015 г.), в соответствии с которой максимальный срок рассрочки оплаты договора купли-продажи не может составлять менее пяти лет, субъектам МСП, заключившим договора до вступления данной нормы в силу.

Согласно ч. 1 ст. 5 Федерального закона № 159-ФЗ в редакции, действовавшей до 30 июня 2015 г., максимальный срок указанной выше рассрочки не мог составлять менее трех лет.

Согласно ч. 1 ст. 5 Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 159-ФЗ в редакции Федерального закона от 29 июня 2015 г. № 158-ФЗ, вступившего в силу с 30 июня 2015 г., максимальный срок указанной рассрочки не может составлять менее пяти лет.

При этом согласно ч. 2 ст. 5 Федерального закона № 159-ФЗ как в редакции, действовавшей до 30 июня 2015 г., так и после указанной даты право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого арендуемого имущества, а также срока рассрочки в установленных в соответствии с настоящей статьей пределах принадлежит субъекту МСП при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

Из приведенных положений ч. 2 ст. 5 Федерального закона № 159-ФЗ следует:

- право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого арендуемого имущества, а также срока рассрочки принадлежит именно и исключительно субъекту МСП;
- данное право субъекта МСП ограничивается только пределами, установленными в соответствии с положениями самой ст. 5 Федерального закона № 159-ФЗ;
- данным правом субъект МСП обладает и пользуется не только в момент заключения договора купли-продажи соответствующего арендуемого недвижимого имущества, но и в течение всего последующего времени реализации своего преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, которое

заканчивается с прекращением договора купли-продажи соответствующего арендуемого недвижимого имущества по тем или иным основаниям.

Соответственно, право субъекта МСП выбирать порядок оплаты приобретаемого арендуемого имущества, а также срок рассрочки, коль скоро он осуществляется в пределах, установленных в соответствии со ст. 5 Федерального закона № 159-ФЗ, и в период реализации указанным субъектом своего преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, не подлежит ограничению по усмотрению органа исполнительной власти, органа местного самоуправления или должностного лица этих органов.

Таким образом, действия субъекта МСП, обратившегося за решением вопроса об увеличении срока рассрочки оплаты приобретаемого арендуемого имущества по действующему договору купли-продажи до пяти лет, осуществляются в пределах, установленных ст. 5 Федерального закона № 159-ФЗ.

При таких обстоятельствах орган исполнительной власти города Москвы, предоставляющий государственную услугу, не имеет правовых оснований для отказа в удовлетворении такого обращения по вопросу об увеличении до пяти лет срока рассрочки оплаты по договору купли-продажи арендуемого недвижимого имущества, находящегося в собственности города Москвы.

Вместе с тем предоставление субъектам МСП, реализующим свое преимущественное право на приобретение арендуемого недвижимого имущества, находящегося в собственности города Москвы, и заключившим соответствующие договоры купли-продажи до вступления в силу Федерального закона от 29 июня 2015 г. № 158-ФЗ, возможности увеличить срок рассрочки оплаты по указанным договорам до пяти лет, учитывая сохранение сложной социально-экономической ситуации и ухудшение в этой связи условий ведения бизнеса в стране и в городе Москве в частности, может стать весомым дополнением к реализуемому в настоящее время Правительством Москвы Плану обеспечения устойчивого развития экономики и социальной стабильности города Москвы в 2015 г.

Проблема отсутствия возможности применения нормы Федерального закона № 159-ФЗ, устанавливающей максимальный срок рассрочки оплаты договора купли-продажи, не относится к регулированию, введенному Административным регламентом предоставления государственной услуги города Москвы «Возмездное отчуждение». Указанная проблема может быть рассмотрена отдельно в рамках законотворческой деятельности Правительства Москвы.

4. Оценка фактических выгод и издержек групп субъектов отношений, связанных с изменением в регулировании

4.1. Оценка фактических выгод и издержек групп субъектов предпринимательской, инвестиционной и иной деятельности, связанных с изменением в регулировании

В рамках раздела будут рассмотрены выгоды и издержки предпринимателей, связанные с получением государственной услуги «Возмездное отчуждение», до принятия и вступления в силу рассматриваемого регулирования (до августа 2013 г.) и на момент проведения оценки фактического воздействия.

Основные выгоды субъектов предпринимательской, инвестиционной и иной деятельности связаны с сокращением сроков получения государственной услуги.

В связи с тем, что на момент принятия регулирования оценка регулирующего воздействия не проводилась, в рамках оценки фактического воздействия используются результаты работы «Оказание услуг по научно-методической поддержке разработки современных сервисов осуществления государственных полномочий», проведенной АНО НИСИПП по заказу Департамента информационных технологий города Москвы в 2013 г. По результатам данной работы были получены данные по среднему сроку прохождения государственной услуги

«Возмездное отчуждение» до момента вступления в силу Административного регламента. Данный срок составлял **257 дней** (с момента подачи заявления и до момента подписания договора купли-продажи) и включал следующие этапы:

- подача заявления;
- проверка ДГИ отсутствия оснований для отказа в оказании государственной услуги, заказ выписки из ЕГРП, запрос документов в МосгорБТИ;
- получение ДГИ документов технического учета;
- внесение изменений в регистрационные данные Росреестра;
- согласование проекта распоряжения в управлении оценки, в управлении правового обеспечения в сфере имущественных отношений;
- проведение оценки;
- согласование договора купли-продажи;
- подписание договора купли-продажи.

Расчет сроков получения государственной услуги после вступления в силу административного регламента был проведен на основе официальных данных ДГИ по 310 объектам недвижимости, по которым заявления были поданы начиная с августа 2013 г. и в настоящее время заключены договора купли-продажи. Средний срок (с момента подачи заявления и до момента подписания договора купли-продажи) по этим объектам составил **65 дней**.

Таким образом, можно констатировать, что с вступлением в силу Административного регламента были существенным образом сокращены сроки оказания государственной услуги «Возмездное отчуждение».

Для предпринимателя выгоды в ускорении процедур получения государственной услуги означают сокращение издержек, связанных с оплатой аренды объекта недвижимости. В то же время возникает необходимость оплаты налога на имущество (выплаты по налогу на имущество существенно ниже арендной платы).

Были проведены расчеты выгод предпринимателей для «среднего объекта недвижимости», выкупленного субъектами МСП за период с момента вступления в силу административного регламента и до момента проведения оценки.

По данным ДГИ¹², за период с июля 2013 г. по сентябрь 2015 г. в рамках регулирования по ППМ № 199-ПП было выкуплено 2168 объектов общей площадью 439,8 тыс. кв. м на общую сумму 53 718,6 млн руб.

Исходя из этих данных, «средний объект недвижимости» имеет следующие характеристики (см. табл. 4).

**Таблица 4. Характеристики «среднего объекта недвижимости»,
выкупленного в рамках регулирования по ППМ № 199-ПП**

Характеристика	Данные по «среднему объекту»
Площадь объекта, кв. м	202,8
Стоимость выкупа объекта, млн руб.	24,8
Стоимость за 1 кв. м, тыс. руб.	122,2
Льготная ставка аренды, за кв. м в год, тыс. руб.	3,5
Рыночная ставка аренды, за кв. м в год, тыс. руб.	15,0
Кадастровая стоимость объекта, млн руб.	25,9
Кадастровая стоимость объекта, за 1 кв. м, тыс. руб.	127,5

Источник: рассчитано по данным ДГИ, ГБУ МБМ.

¹² Письмо – ответ на запрос ДЭПиР г. Москвы за подписью заместителя руководителя ДГИ Т. от 22.10.2015 № ДГИ-Э-12306/15-1

Льготная ставка аренды на 2015 год для субъектов МСП (3,5 тыс. руб. за кв. м в год) получена по данным ГБУ «МБМ»¹³.

Рыночная ставка аренды рассчитана на основе данных ДГИ¹⁴ (представляет собой среднюю ставку арендной платы, установленной на аукционе).

Средняя кадастровая стоимость объекта была рассчитана на основе данных ДГИ как средневзвешенное значение кадастровой стоимости торговых (127,7 тыс. руб. за кв. м) и офисных (127,3 тыс. руб. за кв. м) объектов недвижимости¹⁵.

Для субъектов малого и среднего предпринимательства, являющихся юридическими лицами, **годовая ставка налога на имущество организаций в 2015 г. исчисляется в размере 2,2% от среднегодовой стоимости имущества**, рассчитываемой исходя из данных бухгалтерского учета (в соответствии со статьей 2 Закона города Москвы от 05 ноября 2003 г. № 64 (ред. от 24 июня 2015 г.) «О налоге на имущество организаций»)¹⁶. Учитывая, что данные по средней балансовой стоимости недвижимого имущества в городе Москве отсутствуют, в качестве базы для расчета выплат по налогу на имущество была взята средняя кадастровая стоимость объектов недвижимости. Несмотря на то что эти показатели различаются (для подавляющего большинства объектов недвижимости балансовая стоимость ниже кадастровой), проведенные расчеты позволяют оценить минимальный положительный эффект от введения регулирования.

Необходимо отметить, что 6,5% заявителей относятся к индивидуальным предпринимателям (физическим лицам)¹⁷. Налог на нежилое недвижимое имущество физических лиц в соответствии с Законом города Москвы от 19 ноября 2014 г. № 51 «О налоге на имущество физических лиц» составляет 2% от кадастровой стоимости.

Исходя из этих данных, возможно рассчитать выгоды субъектов МСП (юридических лиц и индивидуальных предпринимателей) от ускорения процедур получения государственной услуги «Возмездное отчуждение» после принятия Административного регламента (расчеты приведены в приложении 2 к отчету).

Стоимость аренды составляет по «среднему объекту недвижимости» (в 202,8 кв. м):

- при льготной ставке – **709,8 тыс. руб. в год** (3,5 тыс. руб. x 202,8 кв. м), или **1944,7 руб. в день**;
- при рыночной ставке – **3033,7 тыс. руб. в год** (15,0 тыс. руб. x 202,8 кв. м), или **8311,5 руб. в день**.

1) Расчет выгод от введенного регулирования для субъектов МСП, являющихся юридическими лицами

Для субъектов МСП, являющихся юридическими лицами, оплата налога на имущество по «среднему объекту недвижимости» составляет **568,9 тыс. руб. в год** (2,2% от 25,9 млн руб.), или **1558,5 руб. в день**.

Таким образом, после подписания договора купли-продажи объекта недвижимости субъект МСП (юридическое лицо) ежедневно экономит:

- в случае если он находился на льготной ставке аренды – **386,2 руб.** (1944,7 – 1558,5 руб.);

¹³ <http://www.mbm.ru/room/beginner/patrimonial-state-support-of-small-enterprises-2015/>

¹⁴ <http://dgi.mos.ru/torgi/imuwestvennue%20aukcionu/auctions/bligaiwie%20aukcionu/>

¹⁵ <http://dgi.mos.ru/vce%20documenti/%D0%9F%D1%80%D0%B5%D0%B7%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F%2006.04.15.pdf>

¹⁶ Налог на имущество организаций исчисляется по кадастровой стоимости для объектов перечня недвижимого имущества, в который включены объекты коммерческой недвижимости площадью свыше 2000 кв. м.

(http://depr.mos.ru/deyatelnost_departamenta/tax-policies/i-organization-tax-on-property-of-organizations-payment-of-tax-on-the-cadastral-value-the-list-of-ob.php). Доля таких объектов, находящихся в собственности или выкупаемых в собственность, мала, поэтому в расчетах принимается исчисление налога на имущество от балансовой стоимости.

¹⁷ Показатель получен на основе выборки заявителей государственной услуги, предоставленной ДГИ.

- в случае если он находился на рыночной ставке аренды – **6753,0 руб.** (8311,5 руб. – 1558,5 руб.).

Как показывают приведенные выше данные, средние сроки получения государственной услуги «Возмездное отчуждение» после принятия Административного регламента уменьшились на **192 дня** (с 257 до 65 дней).

Для субъекта МСП (юридического лица) это означает сокращение издержек по «среднему объекту недвижимости»:

- в случае если он находился на льготной ставке аренды – **74,1 тыс. руб.** (386,2 руб. x 192 дня);
- в случае если он находился на рыночной ставке аренды – **1296,6 тыс. руб.** (6753,0 руб. x 192 дня).

2) Расчет выгод от введенного регулирования для индивидуальных предпринимателей

Для индивидуальных предпринимателей оплата налога на имущество по «среднему объекту недвижимости» составляет **517,1 тыс. руб. в год** (2% от 25,9 млн руб.), или **1416,8 руб. в день**.

Таким образом, после подписания договора купли-продажи объекта недвижимости предприниматель ежедневно экономит:

- в случае если он находился на льготной ставке аренды – **527,8 руб.** (1944,7 руб. – 1416,8 руб.);
- в случае если он находился на рыночной ставке аренды – **6894,6 руб.** (8311,5 руб. – 1416,8 руб.).

Сокращение сроков получения государственной услуги «Возмездное отчуждение» после принятия Административного регламента на **192 дня** означает для индивидуального предпринимателя сокращение издержек по «среднему объекту недвижимости»:

- в случае если он находился на льготной ставке аренды – **101,3 тыс. руб.** (527,8 руб. x 192 дня);
- в случае если он находился на рыночной ставке аренды – **1323,8 тыс. руб.** (6894,6 руб. x 192 дня).

Дополнительной выгодой для субъектов МСП после вступления в силу Административного регламента оказания государственной услуги «Возмездное отчуждение» является сокращение трудозатрат сотрудников, связанное с:

- сокращением времени на подготовку документов (Административный регламент содержит четкий перечень и формы требуемых документов);
- сокращением количества обращений в органы власти для получения документов, необходимых для получения государственной услуги, до нуля (фактически «одно окно»);
- сокращением количества повторных обращений в ДГИ в случае отказа в приеме документов (связано как со снижением числа ошибок при подготовке документов, так и с исключением возможности неправомерного отказа в приеме документов со стороны сотрудника «одного окна»).

В ходе неформализованных интервью (в рамках публичных консультаций) получателям государственной услуги «Возмездное отчуждение» задавались, в частности, следующие вопросы:

- сколько времени заняла подготовка документов?
- были ли сложности со сбором документов?
- сколько визитов было сделано для подачи документов?

По результатам опроса были получены следующие данные:

- подготовка документов в среднем заняла **один день**;

- сложностей со сбором документов **не было** (ни один из респондентов не отметил сложностей);
- в среднем было **1,17 визита** для подачи документов (лишь одному из опрошенных пришлось дважды посещать службу «одного окна» для подачи документов).

В связи с тем, что на момент принятия регулирования оценка регулирующего воздействия не проводилась, невозможно сравнить текущую ситуацию с тем, что было до вступления в силу Административного регламента. Вместе с тем фокус-группа, проведенная с получателями государственной услуги «Возмездное отчуждение» в рамках работы «Оказание услуг по научно-методической поддержке разработки современных сервисов осуществления государственных полномочий», выявила огромное количество претензий к административным процедурам при прохождении государственной услуги до июля 2013 г. Это касалось и степени информированности получателей услуги, и необходимости сбора дополнительных документов, и необходимости дополнительных визитов в ДГИ.

4.2. Оценка изменения бюджетных расходов и доходов от реализации предусмотренных нормативным правовым актом функций, полномочий, обязанностей и прав органов исполнительной власти

Выгода, получаемая бюджетом города Москвы от внедрения Административного регламента государственной услуги «Возмездное отчуждение», заключается в увеличении доходов за счет роста числа сделок по купле-продаже объектов недвижимости.

Как уже отмечалось в разделе 2 настоящего отчета, за период с начала 2011 г. до вступления в силу Административного регламента предоставления государственной услуги «Возмездное отчуждение» (07 августа 2013 г.) арендаторами государственного имущества – субъектами МСП было подано около 3700 заявлений на выкуп недвижимого имущества, по результатам рассмотрения которых было заключено всего около 270 договоров купли-продажи недвижимого имущества (это составило лишь **7,3% от числа поданных заявлений**).

По данным ДГИ, за период действия Административного регламента (до момента проведения ОФВ) было подано 4983 заявления на получение государственной услуги, при этом было заключено 2168 договоров купли-продажи. Таким образом, показатель доли оказанных государственных услуг (по которым были заключены договора) от общего числа заявлений составил **43,5%**.

Представляется, что на значительное увеличение доли «удовлетворенных» заявок существенно повлияло принятие Административного регламента, в частности:

- значительно снизилось количество заявлений от субъектов МСП, которые по законодательству не имеют права на получение государственной услуги «Возмездное отчуждение» (в Административном регламенте более четко прописаны основания получения государственной услуги);
- снизилось число случаев неправомерных отказов в приеме документов, в предоставлении государственной услуги (в Административном регламенте регулируются права и обязанности уполномоченных органов и дан исчерпывающий перечень оснований для отказа в приеме документов, в предоставлении государственной услуги);
- сократились средние сроки предоставления государственной услуги (появились возможности заключения большего числа договоров за тот же период времени);
- внедрение административного регламента также выполнило информационную функцию (увеличилось число субъектов МСП, которые узнали о своем праве возмездного отчуждения арендуемого недвижимого имущества).

Если предположить, что административный регламент не был бы принят, то доля заявлений на выкуп недвижимого имущества, по результатам рассмотрения которых были

заключены договора купли-продажи недвижимого имущества, могла остаться на том же уровне – **7,3%**.

Если предположить, что число заявлений на получение государственной услуги (за период с июля 2013 г. до сентября 2015 г.) было бы таким же (4983 заявления), то получается, что удовлетворены были бы 364 заявления (по ним были бы заключены договора купли-продажи).

По данным ДГИ¹⁸, общий объем сделок по купле-продаже объектов недвижимости (как результатов оказания государственной услуги «Возмездное отчуждение» за период с августа 2013 по сентябрь 2015 г. составил **53 718,6 млн руб.** по 2168 договорам (или 24,8 млн руб. в расчете на один договор).

Если предположить, что сделок было бы лишь 364 с аналогичной средней стоимостью, то доход бюджета города Москвы составил бы за данный период **9009,9 млн руб.** (24,8 млн руб. x 364 договора купли-продажи).

Таким образом, дополнительные доходы бюджета от введения регулирования по ППМ № 199-ПП можно оценить в **44 708,8 млн руб.** за счет дополнительных **1804 сделок** купли-продажи (см. табл. 5).

Таблица 5. Данные по оказанию государственной услуги «Возмездное отчуждение» за период с августа 2013 г. по сентябрь 2015 г. при сохранении статус-кво и при введении регулирования по ППМ № 199-ПП

Показатели	Сохранение статус-кво	Введение регулирования по ППМ № 199-ПП
Число заявлений на получение государственной услуги, ед.	4983	4983
Доля заявлений, по которым была оказана государственная услуга (заключены договора купли-продажи), %	7,3	43,5
Число заявлений, по которым была оказана государственная услуга (заключены договора купли-продажи), ед.	364	2168
Средняя стоимость сделки купли-продажи, млн руб.	24,8	24,8
Доход бюджета города Москвы от продажи объектов недвижимости в рамках государственной услуги, млн руб.	9009,9	53 718,6

Источник: рассчитано по данным ДГИ.

В случае выкупа субъектом МСП объекта недвижимости ежегодные арендные платежи в бюджет города сменяются оплатой налога на имущество. Стоимость ежегодной аренды и оплаты налога на имущество для «среднего объекта недвижимости» (в 202,8 кв. м) были рассчитаны в подразделе 4.1 настоящего отчета.

Стоимость аренды составляет по «среднему объекту недвижимости» (в 202,8 кв. м):

- при льготной ставке – **709,8 тыс. руб. в год;**
- при рыночной ставке – **3033,7 тыс. руб. в год.**

Оплата налога на имущество по «среднему объекту недвижимости» для субъектов МСП, являющихся юридическими лицами¹⁹, составляет **568,9 тыс. руб. в год.**

Арендные платежи в бюджет города выше платежей по налогу на имущество. Таким образом, после заключения договора купли-продажи ежегодные выплаты в бюджет города от субъектов МСП, являющихся юридическими лицами, снижаются по «среднему объекту

¹⁸ Письмо–ответ на запрос ДЭПиР г. Москвы за подписью заместителя руководителя ДГИ от 22.10.2015 № ДГИ-Э-12306/15-1

¹⁹ Расчеты проведены для субъектов МСП, являющихся юридическими лицами, так как они составляют 93,5% от всех заявителей на получение государственной услуги «Возмездное отчуждение».

недвижимости»:

- в случае если он находился на льготной ставке аренды – **на 140,9 тыс. руб. в год** (709,8 тыс. руб. – 568,9 тыс. руб.);
- в случае если он находился на рыночной ставке аренды – **на 2464,8 тыс. руб. в год** (3033,7 тыс. руб. – 568,9 тыс. руб.).

В то же время для того, чтобы получить в бюджет города Москвы доход, аналогичный стоимости продажи (по «среднему объекту недвижимости» 24,8 млн руб.), потребуется²⁰:

- в случае если он находится на льготной ставке аренды – **175,8 лет** (24,8 млн руб. / 140,9 тыс. руб.);
- в случае если он находился на рыночной ставке аренды – **10,1 лет** (24,8 млн руб. / 2464,8 тыс. руб.).

Дополнительные расходы города Москвы возникают в связи с необходимостью обеспечения возможности подачи заявления на получение государственной услуги в электронном виде через Портал. Однако данные работы финансируются в рамках текущей деятельности Правительства Москвы (Департамента информационных технологий города Москвы).

Проведенная оценка фактического воздействия не выявила увеличения трудозатрат органов исполнительной власти и подведомственных организаций города Москвы на предоставление государственной услуги после вступления в силу Административного регламента в соответствии с ППМ №199-ПП. Административным регламентом не предусмотрено дополнительных по сравнению с существовавшим ранее регулированием административных процедур.

5. Наличие в нормативном правовом акте положений, которые привели к появлению дополнительных обязанностей, ограничений, запретов для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствовали их появлению, а также положений, приводящих к возникновению дополнительных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности и бюджета города Москвы

5.1. Наличие положений, которые вводят административные и иные ограничения и обязанности для субъектов предпринимательской, инвестиционной и иной деятельности или способствуют их введению, их обоснованность

Положений, которые вводят дополнительные административные и иные ограничения и обязанности для субъектов предпринимательской, инвестиционной и иной деятельности или способствуют их введению, не выявлено.

Получение государственной услуги «Возмездное отчуждение» является добровольным. Соответственно обязанности предпринимателей, отраженные в административном регламенте, являются обоснованными.

Кроме того, в ходе опроса действующих арендаторов выяснилось, что положения Административного регламента не накладывают невыполнимых обязательств.

5.2. Наличие положений, которые привели к возникновению дополнительных расходов субъектов предпринимательской деятельности, их обоснованность

²⁰ Без учета ставки дисконтирования.

Учитывая добровольность получения государственной услуги «Возмездное отчуждение», ППМ № 199-ПП не содержит положений, которые привели к возникновению дополнительных расходов субъектов предпринимательской и иной деятельности.

5.3. Наличие положений, которые привели к возникновению дополнительных расходов города Москвы, их обоснованность

Положений рассматриваемого регулирования, которые привели к возникновению дополнительных расходов города Москвы, не выявлено.

6. Оценка фактических положительных и отрицательных последствий введенного изменения в регулировании

6.1. Оценка объективных и субъективных последствий введенного изменения в регулировании

К объективным положительным последствиям установленного регулирования следует отнести:

- упрощение получения государственной услуги «Возмездное отчуждение» субъектами МСП, о чем свидетельствует сокращение средних сроков ее получения с 257 дней (до введения регулирования) до 65 дней;
- сокращение издержек предпринимателей, связанных с оплатой аренды объекта недвижимости, за счет сокращения срока предоставления государственной услуги (возникающие после заключения договора купли-продажи платежи по налогу на имущество организаций существенно ниже арендных платежей);
- повышение эффективности предоставления государственной услуги «Возмездное отчуждение», выраженное в существенном увеличении показателя доли заявлений на выкуп недвижимого имущества, по результатам рассмотрения которых были заключены договора купли-продажи недвижимого имущества: с 7,3% (до введения регулирования) до 43,5%;
- увеличение доходов бюджета города Москвы от введения регулирования по ППМ № 199-ПП на 44 708,8 млн руб. (связано с повышением эффективности предоставления государственной услуги «Возмездное отчуждение»).

Субъективных последствий, а также отрицательных объективных последствий установленного регулирования выявлено не было.

6.2. Оценка устойчивости во времени установленных положительных и отрицательных последствий

В рамках проведения оценки не было выявлено факторов, которые могут привести к изменению установленных последствий при неизменности остальных факторов, в первую очередь – текущего регулирования как на федеральном, так и на региональном уровне. Вместе с тем могут быть усилены положительные последствия, в частности, доведены до практики внесенные в Административный регламент нормы о предоставлении государственной услуги в электронном виде.

7. Оценка достижения заявленных целей изменения в регулировании, степени решения проблемы и преодоления негативных эффектов в результате изменения в регулировании

7.1. Значения показателей достижения цели на момент проведения оценки фактического воздействия

В таблице 6 приведены значения показателей достижения цели на момент проведения оценки фактического воздействия.

Таблица 6. Значения показателей достижения цели на момент проведения оценки фактического воздействия

№ п/п	Показатели достижения цели регулирования	Значение показателя на момент принятия ППМ № 199-ПП	Значение показателя на момент проведения ОФВ
1	Наличие регламента, устанавливающего порядок процедур, необходимых для предоставления государственной услуги	Регламент отсутствовал	Регламент разработан и внедрен
2	Доля заявлений на выкуп недвижимого имущества в рамках государственной услуги, по результатам рассмотрения которых были заключены договора купли-продажи недвижимого имущества, процентов	7,3	43,5
3	Фактический срок предоставления государственной услуги, дней	257	65
4	Количество жалоб от заявителей, связанных с затягиванием сроков предоставления государственной услуги, ед. в месяц	200 ²¹	Необходимо установить мониторинг показателя
5	Доля документов, получаемых с использованием межведомственного информационного взаимодействия, от общего числа документов, используемых ДГИ для оказания государственной услуги, процентов	0	48
6	Возможность предоставления государственной услуги в электронной форме	Возможность отсутствует	Возможность отсутствует

Источник: оценки ДЭПиР г. Москвы.

²¹ Показатель рассчитан на основе результатов исследования «Оказание услуг по научно-методической поддержке разработки современных сервисов осуществления государственных полномочий», проведенного АНО НИСИПП по заказу ДИТ в 2013 г. В отчете указано, что за период с 1 мая по 1 октября 2013 г. поступило около 1000 жалоб от заявителей на оказание государственной услуги, из чего сделан вывод о том, что среднее количество жалоб от заявителей в месяц составило 200.

Регламент разработан и внедрен. За время его действия было внесено три изменения, наиболее существенными из которых являются:

- установление досудебного (внесудебного) порядка обжалования решений и действий (бездействия) ДГИ и его должностных лиц;
- уточнение перечня оснований для приостановления предоставления государственной услуги;
- уточнение оснований отказа в приеме документов и предоставлении государственной услуги.

Тем не менее, несмотря на введение в регулировании возможности получения услуги в электронном виде, фактически эта возможность не реализована. **Практика подачи заявления на предоставление услуги через Портал отсутствует.**

Введение Административного регламента позволило задействовать существующие электронные информационные ресурсы города Москвы: **количество документов, запрашиваемых от заявителя, сократилось более чем в два раза.** Использование межведомственного информационного взаимодействия для получения сведений от московских и федеральных органов власти оказало существенное влияние на сокращение срока оказания государственной услуги.

За период действия Административного регламента **срок предоставления государственной услуги сократился с 257 календарных дней до 65** (почти в четыре раза). Нормативные сроки предоставления государственной услуги «Возмездное отчуждение» соблюдаются.

Доля заявлений на выкуп недвижимого имущества в рамках государственной услуги, по результатам рассмотрения которых были заключены договора купли-продажи недвижимого имущества, увеличилась **с 7,3% до 43,5% (в шесть раз).** Текущий показатель поступлений в бюджет от продажи объектов недвижимости субъектам МСП в результате оказания государственной услуги «Возмездное отчуждение» позволяет выполнить план по целевым показателям, установленным в государственной программе «Имущественно-земельная политика города Москвы на 2012–2016 гг.».

В ходе опроса субъектов МСП, осуществивших выкуп государственного имущества из собственности города Москвы, **не было отмечено наличие серьезных проблем со сбором документов и сроками согласований.** Тем не менее были обозначены следующие сложности прохождения процедуры, закрепленной Административным регламентом: проблемы информационного и консультационного обеспечения предоставления государственной услуги, а также наличие необходимости самостоятельного прохождения процедуры государственной регистрации договора купли-продажи в Росреестре субъектом предпринимательской деятельности. 7% опрошенных субъектов МСП (семь из 105) отметили сложность процедуры и наличие непонятных требований в регулировании.

Наиболее существенные для получателей государственной услуги проблемы, такие как, в частности, завышенная оценка стоимости выкупаемых объектов, не связаны напрямую с реализацией норм Административного регламента.

Таблица 7. Оценка степени достижения поставленных целей

№ п/п	Цель регулирования	Изменение показателей достижения цели регулирования	Оценка степени достижения цели
1	Установление, закрепление и контроль исполнения процедуры предоставления	Процедура предоставления государственной услуги прописана и закреплена	Цель достигается полностью Получатели государственной услуги отмечают, что информационное и консультационное обеспечение оказания

№ п/п	Цель регулирования	Изменение показателей достижения цели регулирования	Оценка степени достижения цели
	государственной услуги «Возмездное отчуждение»	нормативно	государственной услуги обеспечивается ДГИ в недостаточной степени. Состав необходимых документов, подаваемых на оказание государственной услуги, закреплён во введённом регулировании. Тем не менее некоторые заявители отметили сложность процедуры и наличие непонятных требований в регулировании
2	Закрепление сроков выполнения административных процедур	Произошло сокращение фактических сроков предоставления государственной услуги в четыре раза	Цель достигается полностью Введение регулирования позволило сократить общий срок предоставления государственной услуги с 257 до 65 дней. Максимальный срок от момента подачи заявления до заключения договора купли-продажи по представленной ДГИ выборке заявителей составил 80 дней, что соответствует установленным Административным регламентом нормативным срокам с учетом приостановлений
3	Повышение эффективности использования электронных ресурсов города Москвы	В регулирование введена возможность предоставления государственной услуги в электронном виде. Закреплена процедура получения документов с использованием межведомственного информационного взаимодействия	Цель достигается частично Отсутствует практика подачи заявления и документов на оказание государственной услуги в электронном виде

Источник: оценки ДЭПиР г. Москвы.

7.3. Сравнительный анализ значений показателей состояния отношений, характеризующих наличие проблемы, и связанных с ней негативных эффектов на момент принятия нормативного правового акта и на момент проведения оценки фактического воздействия. Оценка степени решения проблемы и преодоления негативных эффектов на момент проведения оценки фактического воздействия

В таблице 8 для каждой из проблем, на решение которых направлено регулирование по ППМ № 199-ПП, приведены изменения значений показателей, характеризующих наличие проблемы и связанных с ней негативных эффектов за период с момента принятия ППМ № 199-ПП до момента проведения оценки фактического воздействия.

Таблица 8. Изменения значений показателей, характеризующих наличие проблемы, и связанных с ней негативных эффектов на момент проведения ОФВ по сравнению с моментом принятия ППМ № 199-ПП

№ п/п	Проблема	Негативные эффекты на момент принятия ППМ № 199-ПП	Изменения значений показателей, характеризующих наличие проблемы и связанных с ней негативных эффектов на момент проведения ОФВ
1.	Отсутствие единого нормативного правового документа, регулирующего все особенности реализации преимущественного права выкупа недвижимого имущества	• наличие избыточных административных действий, приводящих к увеличению срока реализации преимущественного права выкупа недвижимого имущества и издержек ДГИ; • невозможность получения заявителями информации о текущем статусе выполнения процедур в рамках реализации преимущественного права выкупа недвижимого имущества, что затрудняет принятие управленческих решений	Наличие избыточных административных действий, приводящих к увеличению срока оказания государственной услуги и издержек ДГИ, устранено. Информация о текущем статусе и приостановлениях оказания государственной услуги доступна на Портале государственных услуг города Москвы
2.	Неустановленные нормативные сроки реализации преимущественного права выкупа недвижимого имущества	• увеличение текущих издержек субъектов МСП, связанное с неопределенностью срока перехода от выплаты арендной платы к выплате налога на имущество; • замораживание средств заявителей для выкупа недвижимого имущества на неопределенный срок	Фактический срок получения государственной услуги значительно сократился. Вместе с тем остается некоторая неопределенность фактических сроков оказания государственной услуги по причине наличия приостановлений, длительность которых определяется ведомствами, не подотчетными ДГИ. За счет сокращения общих сроков оказания государственной услуги произошло снижение текущих издержек субъектов МСП, связанное с неопределенностью срока перехода от выплаты арендной платы к выплате налога на имущество. Сократился срок замораживания средств заявителей для выкупа недвижимого имущества
3.	Отсутствие закрытого перечня необходимых документов для реализации преимущественного права выкупа	• высокие затраты времени заявителей на подачу документов; • риск потери права собственности после заключения договора купли-продажи в случае	Был установлен закрытый перечень документов, необходимых для оказания государственной услуги. В ходе опроса субъектов МСП было установлено, что в текущий момент сбор и подача документов занимает у заявителей один рабочий день.

№ п/п	Проблема	Негативные эффекты на момент принятия ППМ № 199-ПП	Изменения значений показателей, характеризующих наличие проблемы и связанных с ней негативных эффектов на момент проведения ОФВ
	недвижимого имущества	установления факта отсутствия статуса субъекта малого и среднего предпринимательства	Минимизировался риск потери права собственности после заключения договора купли- продажи, поскольку информация о текущем статусе субъекта МСП предоставляется в полном объеме.
4.	Недостаточная эффективность использования электронных ресурсов города Москвы	- увеличение срока реализации преимущественного права выкупа недвижимого имущества; - значительные издержки ДГИ на выполнение административных процедур; - трудоемкость подачи документов для реализации преимущественного права выкупа недвижимого имущества	За счет введения возможности использования межведомственного информационного взаимодействия сократился срок запроса документов и сведений, используемых в процессе оказания государственной услуги, сократились издержки ДГИ на выполнение административных процедур. Тем не менее, несмотря введение в регулирование возможности подачи заявления и документов на оказание государственной услуги в электронном виде, фактически данная возможность внедрена не была. Трудоемкость подачи документов на оказание государственной услуги за счет внедрения электронных сервисов не снизилась

Источник: оценки ДЭПиР г. Москвы.

8. Выводы о достижении заявленных целей за счет регулирования, об эффективности решения проблем и преодолении связанных с ними негативных эффектов, а также о наличии в нормативном правовом акте положений, необоснованно затрудняющих ведение предпринимательской, инвестиционной и (или) иной деятельности

8.1. Выводы о достижении целей регулирования

В таблице 9 приведены выводы о достижении целей регулирования на основе проведенного анализа и расчетов.

Таблица 9. Выводы о достижении целей регулирования

№ п/п	Цель регулирования	Выводы о достижении цели регулирования
1	Установление, закрепление и контроль исполнения процедуры предоставления государственной услуги «Возмездное отчуждение»	Цель достигается полностью
2	Закрепление сроков выполнения административных процедур	Цель достигается полностью
3	Повышение эффективности использования электронных ресурсов города Москвы	Цель достигается частично

Источник: оценки ДЭПиР г. Москвы.

Проведенная оценка фактического воздействия показала, что **две цели регулирования достигаются полностью, а одна – частично.**

8.2. Выводы об эффективности решения проблем и преодолении связанных с ними негативных эффектов

Анализ, проведенный в рамках оценки фактического воздействия ППМ № 199-ПП, позволяет сделать следующие выводы об эффективности решения проблем и преодолении связанных с ними негативных эффектов.

1. Положения ППМ № 199-ПП в целом позволяют решать выявленные проблемы и преодолевать связанные с ними негативные эффекты.
2. Вместе с тем следует выделить ряд проблем, решение которых способно повысить эффективность предоставления государственной услуги «Возмездное отчуждение недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, из государственной собственности города Москвы». Необходимо:
 - детализировать состав учредительных документов, подаваемых заявителем на предоставление государственной услуги;
 - рассмотреть и решить проблему недостаточного информирования и получения консультаций предпринимателей по вопросам предоставления государственной услуги «Возмездное отчуждение».

8.3. Выводы о наличии в нормативном правовом акте положений, необоснованно затрудняющих ведение предпринимательской, инвестиционной и (или) иной деятельности

Положений ППМ № 199-ПП, необоснованно затрудняющих ведение предпринимательской, инвестиционной и (или) иной деятельности, по результатам анализа выявлено не было.

9. Предложения об отмене или изменении нормативного правового акта или его отдельных положений, о принятии иных мер, направленных на решение проблемы и преодоление связанных с ней негативных эффектов

9.1. Наличие оснований для отмены, изменения нормативного правового акта или его отдельных положений

Проведенная оценка фактического воздействия ППМ № 199-ПП позволяет сделать вывод об отсутствии оснований для отмены данного нормативного правового акта. В то же время на основе проведенного анализа сделаны предложения по изменениям отдельных положений ППМ №199-ПП, а также по принятию иных мер.

9.2. Предложения по изменениям нормативного правового акта или его отдельных положений

1) Решение проблем информационного и консультационного обеспечения предоставления государственной услуги

Предлагается дополнить раздел 2.14 Административного регламента («Порядок информирования о предоставлении государственной услуги») положениями о наличии возможности получения консультации по вопросам, связанным с получением государственной услуги (в том числе по разъяснению причин отказа или приостановки), и порядку получения консультаций.

2) Актуализация в связи с изменением федеральной нормативной правовой базы

Учитывая, что в связи с принятием постановления Правительства РФ от 13 июля 2015 г. № 702 утратило силу постановление Правительства Российской Федерации от 9 февраля 2013 г. № 101 «О предельных значениях выручки от реализации товаров (работ, услуг) для каждой категории субъектов малого и среднего предпринимательства», предлагается:

- исключить из пункта 2.2 Административного регламента дефис одиннадцатый;
- дополнить пункт 2.2 Административного регламента дефисом тринадцатым следующего содержания: «постановление Правительства РФ от 13 июля 2015 г. № 702 “О предельных значениях выручки от реализации товаров (работ, услуг) для каждой категории субъектов малого и среднего предпринимательства”».

9.3. Предложения по принятию иных мер, включая внесение изменений в иные нормативные правовые акты или документы нормативного характера

1) Организационные меры, направленные на решение проблем информационного и консультационного обеспечения предоставления государственной услуги ДГИ

Предлагается рассмотреть возможность реализации мер по расширению информационной поддержки программы приватизации недвижимого имущества через Инвестиционный портал, другие СМИ города Москвы.

В целях более полного информирования заявителей о причинах отказов или приостановок и во избежание ситуаций, в которых заявителям приходится обращаться за дополнительными разъяснениями из-за неполноты представленной в решении об отказе (приостановлении) информации, целесообразно усилить внутренний контроль ДГИ за составлением таких документов с акцентом на полную детализацию причин.

2) Обеспечение возможности подачи заявления на получение государственной услуги в электронном виде на Портале

Предлагается реализовать мероприятия по обеспечению возможности подачи заявления на получение государственной услуги в электронном виде через Единый портал государственных и муниципальных услуг. Данные мероприятия должны проводиться в рамках текущей деятельности Правительства Москвы (Департамента информационных технологий города Москвы), направленной на развитие портала государственных услуг города Москвы.

Приложение 1. Сводка предложений, поступивших в связи с проведением публичного обсуждения, с указанием сведений об их учете или причинах отклонения

**Свод замечаний и предложений по результатам публичных консультаций,
проведенных в целях оценки фактического воздействия
постановления Правительства Москвы от 15 мая 2012 г. № 199-ПП
«Об утверждении административных регламентов предоставления государственных
услуг Департаментом городского имущества города Москвы» (Приложение 17.
Административный регламент предоставления государственной услуги города
Москвы «Возмездное отчуждение недвижимого имущества, арендуемого субъектами
малого и среднего предпринимательства, из государственной собственности города
Москвы»)**

№ п/п	Замечание и (или) предложение	Автор (участник публичных консультаций)	Комментарий ответственного за проведение ОФВ органа исполнительной власти (ДЭПиР)
1	Федеральным законом № 159-ФЗ субъектам малого и среднего предпринимательства предоставляется преимущественное право выкупа арендованных ими нежилых помещений. По мнению опрошенных в ходе публичных обсуждений предпринимателей, данное право, безусловно, привлекательно, поскольку позволяет придать их бизнесу большую стабильность. В числе важных для арендаторов условий Федеральный закон № 159-ФЗ предусматривает зачет стоимости неотделимых улучшений, произведенных арендатором, в счет покупной цены выкупаемого объекта недвижимости. Предусмотренный зачет представляется возможным рассматривать в качестве льготы, поскольку само правило указывает на приоритетное значение экономических интересов покупателя перед интересами собственника, а также исходя из принципа императивности правила о зачете. Регулируя отношения в сфере приватизации, когда одной из сторон договора является не частный хозяйствующий субъект, а государство, экономическим интересам предпринимателя придается приоритетное значение, что обусловлено реализацией государством своей экономической политики путем установления особых льготных правил приобретения государственной собственности. Поэтому императивность закрепленных в ч. 6 ст. 5 Федерального закона № 159-ФЗ норм конституционно обоснованно ограничивает принцип свободы договора. Специально установленная императивная норма – п. 6 ст. 5 Федерального закона № 159-ФЗ, направленная на оказание государственной	Управление Уполномоченного по защите прав предпринимателей в городе Москве	Данное предложение будет рассмотрено при подготовке Отчета об ОФВ постановления Правительства Москвы от 15 мая 2012 г. № 199-ПП, и в случае целесообразности будут рекомендованы изменения в постановление

№ п/п	Замечание и (или) предложение	Автор (участник публичных консультаций)	Комментарий ответственного за проведение ОФВ органа исполнительной власти (ДЭПиР)
	поддержки предприятиям малого и среднего бизнеса, не содержит оговорку о применимости данной нормы, если в договоре аренды не предусмотрено иное. Поэтому арендодатель при отчуждении недвижимого имущества не должен включать в стоимость этого недвижимого имущества стоимость неотделимых улучшений независимо от условий договора аренды. Целью Федерального закона № 159-ФЗ является установление специальных условий приватизации, урегулирование особого порядка совершения сделок. Под особым порядком имеется в виду и особый порядок определения такого существенного условия договора купли-продажи, как цена договора (п. 6 ст. 5 Федерального закона № 159-ФЗ определено: «Стоимость неотделимых улучшений арендуемого имущества засчитывается в счет оплаты приобретаемого арендуемого имущества в случае, если указанные улучшения осуществлены с согласия арендодателей»). Особым является и способ охраны регулятивных норм Федерального закона № 159-ФЗ от неправомерного поведения сторон правоотношения. Так, ч. 1 ст. 6 предусматривает в качестве общей санкции за несоблюдение требований Федерального закона № 159-ФЗ ничтожность сделки. Таким образом, заключенный в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 159-ФЗ, договор купли-продажи, в котором отсутствует условие о зачете стоимости неотделимых улучшений, является ничтожной сделкой в силу ч. 1 ст. 6 Федерального закона № 159-ФЗ. Недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения (ч. 1 ст. 167 ГК РФ). Вследствие ничтожности сделки по правилу ст. 167 ГК РФ стороны сделки должны быть приведены в первоначальное положение. Согласно п. 11 информационного письма Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 5 ноября 2009 г. № 134 «О некоторых вопросах применения Федерального закона “Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации”»		

№ п/п	Замечание и (или) предложение	Автор (участник публичных консультаций)	Комментарий ответственного за проведение ОФВ органа исполнительной власти (ДЭПиР)
	ничтожными в силу ч. 1 ст. 6 Федерального закона № 159-ФЗ являются договоры купли-продажи недвижимого имущества и иные сделки, направленные на возмездное отчуждение субъектам малого и среднего предпринимательства из государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности арендуемого ими недвижимого имущества и совершенные с нарушением требований, установленных Федеральным законом № 159-ФЗ. Как сказано выше, правило о ничтожности сделки, предусмотренное ч. 1 ст. 6 Федерального закона 159-ФЗ, направлено на защиту прав субъектов малого и среднего предпринимательства. Поэтому заключение ничтожной сделки купли-продажи не может толковаться как использование предпринимателем своего преимущественного права приобретения арендуемого недвижимого имущества. Иное противоречило бы конституционным основам регулирования предпринимательской деятельности. По смыслу ч. 1 ст. 45 Конституции РФ во взаимосвязи ее со ст. 2, 17 и 18 правомерен вывод о создании государством наиболее благоприятных условий для рыночной экономики как путем непосредственно регулирующего государственного воздействия, так и через стимулирование свободной экономической деятельности, основанной на принципах самоорганизации, баланса частных и публичных интересов, в целях выработки отвечающей интересам и потребностям общества государственной экономической политики. По смыслу ч. 3 ст. 55 Конституции РФ во взаимосвязи со ст. 8, 17, 34 и 35 возможные ограничения федеральным законом права владения, пользования и распоряжения имуществом, а также свободы предпринимательской деятельности и свободы договоров, исходя из общих принципов права, должны отвечать требованиям справедливости, быть адекватными, пропорциональными, соразмерными и необходимыми для защиты конституционно значимых ценностей, в том числе частных и публичных прав и законных интересов других лиц, не иметь обратной силы и не затрагивать само существо конституционного права, т.е. не ограничивать пределы и применение основного содержания соответствующих конституционных норм. Рассматриваемый Регламент по смыслу п. 3.3.3		

№ п/п	Замечание и (или) предложение	Автор (участник публичных консультаций)	Комментарий ответственного за проведение ОФВ органа исполнительной власти (ДЭПиР)
	в отношении стоимости выкупаемого недвижимого имущества сообщает о рыночной стоимости такого имущества как об условии приватизации. Данную информацию считаем не в полной мере отражающей права субъектов малого и среднего предпринимательства, гарантируемые Федеральным законом № 159-ФЗ. Исходя из изложенного считаем целесообразным дополнить Регламент положениями, предусматривающими зачет стоимости неотделимых улучшений арендуемого имущества в счет оплаты приобретаемого арендуемого имущества в случае, если указанные улучшения осуществлены с согласия арендодателя. Данные положения должны содержать исчерпывающий перечень необходимых документов, сроки и порядок их представления, перечень оснований для отказа, порядок оспаривания		
2	В связи с изданием постановления Правительства РФ от 13 июля 2015 г. № 702 предлагается исключить из пункта 2.2 Регламента дефис одиннадцатый: «постановлением Правительства Российской Федерации от 9 февраля 2013 г. № 101 “О предельных значениях выручки от реализации товаров (работ, услуг) для каждой категории субъектов малого и среднего предпринимательства”» как утративший силу. Дополнить пункт 2.2 Регламента дефисом тринадцатым следующего содержания: «постановление Правительства РФ от 13 июля 2015 г. № 702 “О предельных значениях выручки от реализации товаров (работ, услуг) для каждой категории субъектов малого и среднего предпринимательства”»	Управление Уполномоченного по защите прав предпринимателей в городе Москве	Данное предложение будет рассмотрено при подготовке Отчета об ОФВ постановления Правительства Москвы от 15 мая 2012 г. № 199-ПП, и в случае целесообразности будут рекомендованы изменения в постановление
3	Действующим регламентом не устанавливается требование о направлении заявителю мотивированного письменного решения. Так, пунктами 2.8.4–2.8.7 Регламента регулируется оформление и выдача (направление) заявителю письменного решения об отказе в приеме документов. Пунктом 2.9.5 Регламента регулируется оформление и выдача (направление) заявителю письменного решения о приостановлении предоставления государственной услуги. Пунктом 2.10.3 Регламента регулируется оформление и выдача (направление) заявителю письменного решения об отказе в предоставлении государственной услуги.	Управление Уполномоченного по защите прав предпринимателей в городе Москве	Данное предложение будет рассмотрено при подготовке Отчета об ОФВ постановления Правительства Москвы от 15 мая 2012 г. № 199-ПП (в разделах 3 и 9 отчета), детализация причин отказа в приеме документов, приостановления

№ п/п	Замечание и (или) предложение	Автор (участник публичных консультаций)	Комментарий ответственного за проведение ОФВ органа исполнительной власти (ДЭПиР)
	Отсутствие указанных требований на практике приводит к тому, что причины принятия соответствующих решений зачастую сообщаются заявителям довольно общо, в результате чего заявители оказываются лишены полной и достоверной информации об основаниях принимаемых решений, их возможности по защите своих прав и законных интересов оказываются существенно ограничены. Такое положение вещей противоречит п. 5 ст. 2 Федерального закона № 210, гарантирующему заявителю право на получение полной, актуальной и достоверной информации о порядке предоставления государственных и муниципальных услуг. Указанная информация, безусловно, включает в себя и информацию о правовых и фактических основаниях решений, принимаемых уполномоченным органом или его должностными лицами при предоставлении государственной услуги. Исходя из изложенного, предлагается дополнить п. 2.8.7 Регламента последним предложением следующего содержания: «Данное решение должно быть мотивировано путем указания на конкретные положения настоящего Регламента и при необходимости иных правовых актов, которые и (или) несоответствие которым представленных запроса и документов являются основанием для отказа в приеме документов, а также на конкретные фактические обстоятельства, свидетельствующие о применимости указанных положений правовых актов». В первом предложении п. 2.9.5 Регламента слова «причин и» исключить. При этом дополнить п. 2.9.5 Регламента последним предложением следующего содержания: «Данное решение должно быть мотивировано путем указания на конкретные положения настоящего Регламента, являющиеся основанием для приостановления предоставления государственной услуги, а также на конкретные фактические обстоятельства, свидетельствующие о применимости указанных положений настоящего Регламента». В первом предложении п. 2.10.3 и в п. 2.10.4 исключить слова «с указанием причин отказа». При этом дополнить п. 2.10.3 Регламента последним предложением следующего содержания: «Данное решение должно быть мотивировано путем указания на конкретные положения настоящего Регламента и при необходимости иных правовых актов, которые		предоставления услуги, отказа в предоставлении услуги представляется целесообразной

№ п/п	Замечание и (или) предложение	Автор (участник публичных консультаций)	Комментарий ответственного за проведение ОФВ органа исполнительной власти (ДЭПиР)
	являются основанием для отказа в предоставлении государственной услуги, а также на конкретные фактические обстоятельства, свидетельствующие о применимости указанных положений правовых актов»		
4	В пунктах 2.5.1.1.5.1–2.5.1.1.5.7 действующего Регламента установлен перечень документов, которые подлежат представлению заявителем, если он не был включен в Реестр субъектов малого и среднего предпринимательства Москвы в течение всего периода, определенного п. 1 ст. 3 Федерального закона № 159. Пункты 2.5.1.1.5.1–2.5.1.1.5.5 Регламента обязывают заявителей представлять документы, требовать которые от заявителей в соответствии с ч. 2 ст. 14 Федерального закона № 209 и ст. 7 Федерального закона № 210 недопустимо. В этой связи предлагается пункты 2.5.1.1.5.1–2.5.1.1.5.5 Регламента исключить. Пункты 2.5.1.2.6–2.5.1.2.8 изложить в следующей редакции: «2.5.1.2.6. Форма КНД 1110018 "Сведения о среднесписочной численности работников за предшествующий календарный год" с отметкой налогового органа. 2.5.1.2.7. Формы бухгалтерской отчетности – баланс (Ф1) и отчет о прибылях и убытках (Ф2) с отметкой налогового органа (для юридических лиц, применяющих общую систему налогообложения). 2.5.1.2.8. Декларация по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения (для индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, применяющих упрощенную систему налогообложения)». Дополнить Регламент пунктами 2.5.1.2.9–2.5.1.2.10 следующего содержания: «2.5.1.2.9. Декларация по налогу на доходы физических лиц по форме ЗНДФЛ (для индивидуальных предпринимателей, применяющих общий режим налогообложения). 2.5.1.2.10. Декларация по единому налогу на вмененный доход для отдельных видов деятельности (для индивидуальных предпринимателей, уплачивающих ЕНВД для отдельных видов деятельности)». Дополнить Регламент пунктами 2.5.1.2.11–2.5.1.2.13, совпадающими по содержанию с пунктами 2.5.1.2.6–2.5.1.2.8 действующей редакции Регламента	Управление Уполномоченного по защите прав предпринимателей в городе Москве	Данное предложение будет рассмотрено при подготовке Отчета об ОФВ постановления Правительства Москвы от 15 мая 2012 г. № 199-ПП, при наличии целесообразности будут даны рекомендации по уточнению перечня документов

№ п/п	Замечание и (или) предложение	Автор (участник публичных консультаций)	Комментарий ответственного за проведение ОФВ органа исполнительной власти (ДЭПиР)
5	Рассматриваемый Регламент не содержит в перечне оснований для приостановления предоставления государственной услуги (см. п. 2.9.1 Регламента) такое, как оспаривание субъектом малого или среднего предпринимательства достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества. Данный факт противоречит положениям ч. 4.1 ст. 4 Федерального закона № 159, ведет к нарушению прав и законных интересов заявителей. Предлагается дополнить п. 2.9.1 Регламента соответствующими положениями: • об оспаривании субъектом малого или среднего предпринимательства достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества, как основании для приостановления предоставления государственной услуги; • срок такого приостановления – до дня вступления в законную силу решения суда	Управление Уполномоченного по защите прав предпринимателей в городе Москве	Данное предложение будет рассмотрено при подготовке Отчета об ОФВ постановления Правительства Москвы от 15 мая 2012 г. № 199-ПП, и в случае целесообразности будут рекомендованы изменения в постановление
6	Считаем целесообразным внесение изменений в иные нормативные правовые акты, выступающие в качестве правовых оснований предоставления указанной государственной услуги. Так, согласно ч. 1 ст. 5 Федерального закона № 159-ФЗ в редакции, действовавшей до 30.06.2015, максимальный срок указанной выше рассрочки не мог составлять менее трех лет. Согласно ч. 1 ст. 5 Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 159-ФЗ в редакции Федерального закона от 29 июня 2015 г. № 158-ФЗ, вступившего в силу с 30 июня 2015 г., максимальный срок указанной рассрочки не может составлять менее пяти лет. При этом согласно ч. 2 ст. 5 Федерального закона № 159-ФЗ как в редакции, действовавшей до 30 июня 2015 г., так и после указанной даты право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого арендуемого имущества, а также срока рассрочки в установленных в соответствии с настоящей статьей пределах принадлежит субъекту малого или среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества. Из приведенных положений ч. 2 ст. 5	Управление Уполномоченного по защите прав предпринимателей в городе Москве	Внесение изменений в прочие нормативные правовые акты не является предметом ОФВ. Вместе с тем данные предложения будут учтены при подготовке Отчета об ОФВ постановления Правительства Москвы от 15 мая 2012 г. № 199-ПП (в разделе 3 отчета)

№ п/п	Замечание и (или) предложение	Автор (участник публичных консультаций)	Комментарий ответственного за проведение ОФВ органа исполнительной власти (ДЭПиР)
	Федерального закона № 159-ФЗ следует: • право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого арендуемого имущества, а также срока рассрочки принадлежит именно и исключительно субъекту малого или среднего предпринимательства; • данное право субъекта малого или среднего предпринимательства ограничивается только пределами, установленными в соответствии с положениями самой ст. 5 Федерального закона № 159-ФЗ; • данным правом субъект малого или среднего предпринимательства обладает и пользуется не только в момент заключения договора купли-продажи соответствующего арендуемого недвижимого имущества, но и в течение всего последующего времени реализации своего преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, которое заканчивается с прекращением договора купли-продажи соответствующего арендуемого недвижимого имущества по тем или иным основаниям. Соответственно право субъекта малого или среднего предпринимательства выбирать порядок оплаты приобретаемого арендуемого имущества, а также срок рассрочки, коль скоро он осуществляется в пределах, установленных в соответствии со ст. 5 Федерального закона № 159-ФЗ, и в период реализации указанным субъектом своего преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, не подлежит ограничению по усмотрению органа государственной власти, органа местного самоуправления или должностного лица этих органов. Таким образом, действия субъекта малого или среднего предпринимательства, обратившегося за решением вопроса об увеличении срока рассрочки оплаты приобретаемого арендуемого имущества по действующему договору купли-продажи до пяти лет, осуществляются в пределах, установленных ст. 5 Федерального закона № 159-ФЗ. При таких обстоятельствах орган исполнительной власти города Москвы, предоставляющий государственную услугу, не имеет правовых оснований для отказа в удовлетворении такого обращения по вопросу		

№ п/п	Замечание и (или) предложение	Автор (участник публичных консультаций)	Комментарий ответственного за проведение ОФВ органа исполнительной власти (ДЭПиР)
	об увеличении до пяти лет срока рассрочки оплаты по договору купли-продажи арендуемого недвижимого имущества, находящегося в собственности города Москвы. Вместе с тем полагаем, что предоставление субъектам малого и среднего предпринимательства, реализующим свое преимущественное право на приобретение арендуемого недвижимого имущества, находящегося в собственности города Москвы, и заключившим соответствующие договоры купли-продажи до вступления в силу Федерального закона от 29 июня 2015 г. № 158-ФЗ, возможности увеличить срок рассрочки оплаты по указанным договорам до пяти лет, учитывая сохранение сложной социально-экономической ситуации и ухудшение в этой связи условий ведения бизнеса в стране и в городе Москве в частности, может стать весомым дополнением к реализуемому в настоящее время Правительством Москвы Плану обеспечения устойчивого развития экономики и социальной стабильности города Москвы в 2015 г. В соответствии с вышеизложенным считаем необходимым внести изменения в ст. 12 Закона города Москвы от 17 декабря 2008 г. № 66 «О приватизации государственного имущества города Москвы», изложив ч. 3 в следующей редакции: «Срок рассрочки оплаты приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства арендуемого ими недвижимого имущества города Москвы составляет пять лет». Законом города Москвы, которым будут внесены указанные изменения, предусмотреть положение о распространении данных изменений на отношения, возникшие до вступления в силу данного Закона		

Приложение 2. Источники данных и расчеты, использованные при подготовке отчета

1. Перечень источников данных

1. Конституция Российской Федерации.
2. Гражданский Кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».
4. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».
5. Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
6. Федеральный закон от 27 июля 2010 г. № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг».
7. Федеральный закон от 29 июня 2015 г. № 158-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон “Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации”».
8. Постановление Правительства Российской Федерации от 13 июля 2015 г. № 702 «О предельных значениях выручки от реализации товаров (работ, услуг) для каждой категории субъектов малого и среднего предпринимательства».
9. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 10 июня 2011 г. № 1021-р «Об утверждении Концепции снижения административных барьеров и повышения доступности государственных и муниципальных услуг на 2011–2013 годы и Плана мероприятий по реализации указанной Концепции».
10. Закон города Москвы от 17 декабря 2008 г. № 66 «О приватизации государственного имущества города Москвы».
11. Постановление Правительства Москвы от 16 декабря 2008 г. № 1140-ПП «Об утверждении Перечня государственного имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства».
12. Постановление Правительства Москвы от 20 сентября 2011 г. № 430-ПП «Об утверждении Государственной программы города Москвы “Имущественно-земельная политика города Москвы на 2012—2016 гг.”».
13. Постановление Правительства Москвы от 15 мая 2012 г. № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы».
14. Постановление Правительства Москвы от 10 февраля 2015 г. № 40-ПП «Об утверждении Плана обеспечения устойчивого развития экономики и социальной стабильности города Москвы в 2015 году».
15. Распоряжение Правительства Москвы от 12 мая 2011 г. № 376-РП «О Базовом регистре информации, необходимой для предоставления государственных услуг в городе

Москве».

16. Информационное письмо Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 5 ноября 2009 г. № 134 «О некоторых вопросах применения Федерального закона “Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации”».
17. Данные Агентства «РБК» и общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России» по кадастровой стоимости объектов недвижимости в городе Москве. - <http://www.rbc.ru/economics/25/11/2014/54732817cbb20f0fa65a3a9a>
18. Данные Департамента городского имущества в отношении аукционов по аренде недвижимого имущества. – <http://dgi.mos.ru/torgi/imuwestvennue%20aukcionu/auctions/bligaiwie%20aukcionu/>
19. Данные Департамента городского имущества об исполнении административного регламента предоставления государственной услуги города Москвы «Возмездное отчуждение недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, из государственной собственности города Москвы».
20. Информация ГБУ «Малый бизнес Москвы». – <http://www.mbm.ru/room/beginner/patrimonial-state-support-of-small-enterprises-2015/>
21. Отчет о выполнении работы «Оказание услуг по научно-методической поддержке разработки современных сервисов осуществления государственных полномочий», проведенной АНО НИСИПП по заказу Департамента информационных технологий города Москвы в 2013 г.
22. Официальная информация ФНС. – <https://www.nalog.ru/rn77/taxation/taxes/imuchorg/>

2. Расчеты, использованные при подготовке отчета

Расчет выгод субъектов МСП от ускорения процедур получения государственной услуги «Возмездное отчуждение» после принятия Административного регламента

Стоимость аренды составляет по «среднему объекту недвижимости» (в 202,8 кв. м):

- при льготной ставке – **709,8 тыс. руб. в год** (3,5 тыс. руб. x 202,8 кв. м), или **1944,7 руб. в день**;
- при рыночной ставке – **3033,7 тыс. руб. в год** (15,0 тыс. руб. x 202,8 кв. м), или **8311,5 руб. в день**.

1) Расчет выгод от введенного регулирования для субъектов МСП, являющихся юридическими лицами

Для субъектов МСП, являющихся юридическими лицами, оплата налога на имущество по «среднему объекту недвижимости» составляет **568,9 тыс. руб. в год** (2,2% от 25,9 млн руб.), или **1558,5 руб. в день**.

Таким образом, после подписания договора купли-продажи объекта недвижимости субъект МСП (юридическое лицо) ежедневно экономит:

- в случае если он находился на льготной ставке аренды – **386,2 руб.** (1944,7 руб. – 1558,5 руб.);
- в случае если он находился на рыночной ставке аренды – **6753,0 руб.** (8311,5 руб. – 1558,5 руб.).

Как показывают приведенные выше данные, средние сроки получения государственной услуги «Возмездное отчуждение» после принятия Административного регламента уменьшились на **192 дня** (с 257 дней до 65).

Для субъекта МСП (юридического лица) это означает сокращение издержек по «среднему объекту недвижимости»:

- в случае если он находился на льготной ставке аренды – **74,1 тыс. руб.** (386,2 руб. x 192 дня);
- в случае если он находился на рыночной ставке аренды – **1296,6 тыс. руб.** (6753,0 руб. x 192 дня).

2) Расчет выгод от введенного регулирования для индивидуальных предпринимателей

Для индивидуальных предпринимателей оплата налога на имущество по «среднему объекту недвижимости» составляет **129,3 тыс. руб. в год** (0,5% от 25,9 млн руб.), или **354,2 руб. в день**.

Таким образом, после подписания договора купли-продажи объекта недвижимости предприниматель ежедневно экономит:

- в случае если он находился на льготной ставке аренды – **1590,5 руб.** (1944,7 руб. – 354,2 руб.);
- в случае если он находился на рыночной ставке аренды – **7957,3 руб.** (8311,5 руб. – 354,2 руб.).

Сокращение сроков получения государственной услуги «Возмездное отчуждение» после принятия Административного регламента на **192 дня** означает для индивидуального предпринимателя сокращение издержек по «среднему объекту недвижимости»:

- в случае если он находился на льготной ставке аренды – **305,4 тыс. руб.** (1590,5 руб. x 192 дня);
- в случае если он находился на рыночной ставке аренды – **1527,8 тыс. руб.** (7957,3 руб. x 192 дня).